DAS KREDITPROBLEM BEI DER ERBPACHT

VON JULIUS SIMON — DEN HAAG.

In keinem Lande, wo Boden bereits in Kultur gebracht ist und einen Marktwert hat, kann die Ansiedelung einer bäuerlichen Bevölkerung durchgeführt werden, wenn dazu nur die eigenen Mittel der Kolonisten zur Verfügung stehen. Es würden zur Hauptsache nur Zwergwirtschaften entstehen können, auf denen die Entwicklung eines kräftigen Bauernstandes unmöglich wäre; ausserdem wäre die Rentabilität der Betriebe bei der ausschliesslichen Fundierung mit dem eigenen Kapital des Kolonisten dauernd in Frage gestellt.

Dieses allgemeine Wirtschaftsgesetz erfährt noch eine erhebliche Verschärfung für unsere Kolonisation, die auf die Schaffung eines jüdischen Palästinas gerichtet ist. Wir können uns den erforderlichen Raum für eine umfangreiche landwirtschaftliche Ansiedelung überhaupt nur schaffen, wenn wir eine möglichste Intensivierung der Betriebstechnik durchführen, was mit dem geringen Kapital allein, über das unser Ansiedlermaterial verfügt, gänzlich ausgeschlossen wäre. Die Schaffung einer Landwirtschaft treibenden und selbstarbeitenden jüdischen Bevölkerung kann demnach nur ins Auge gefasst werden, wenn andere Kapitalien, wie die der Ansiedler selbst, im grössten Umfange für unsere Kolonisation in Bewegung gebracht werden können. Das ist die Voraussetzung für das Gelingen unseres ganzen Kolonisationswerkes, das sich auf einer selbstarbeitenden jüdischen Landbevölkerung aufbauen muss.

Ehe wir der Frage nähertreten, auf welche Weise die erforderlichen Kapitalien beschafft werden können, wollen wir das Verhältnis der für die landwirtschaftliche Ansiedlung in Betracht kommenden finanziellen Faktoren näher untersuchen. Das hierfür geeignetste Material finden wir in der instruktiven Studie Jacob Oettingers „Methoden und Kapitalbedarf jüdischer Kolonisation in Palästina", worin die wichtigsten der für Palästina in Betracht kommenden Betriebsformen der Reihe nach behandelt werden. Daraus ergeben sich folgende Vergleichszahlen (s. Tabelle I).

Aus dieser Tabelle ergibt sich, dass das relativ geringste Bodenkapital bei den Betriebstypen III und IV (Pflanzungen mit und ohne Bewässerungsanlage) in Betracht kommt; es beträgt nur 13 % bezw. 14 % des gesamten Kapitalsaufwandes, gegen 20, 22, 33 und 46 % bei den Betriebstypen VI, V, II und I. Die Betriebstypen III und IV beanspruchen anderseits den höchsten Kapitalaufwand für Investitionen (Gebäude, Pflanzungen etc.) — (16000 Frs. bezw. 28900 Frs., d.i. das Doppelte bezw. Dreifache der Betriebstypen I, II und V) und kommen daher schon deshalb weniger für Ansiedlerkategorien in Betracht, die selbst arbeiten müssen, um sich durchs Leben zu schlagen. Tatsächlich

TABELLE I.

1	2	3		4		5	
Betriebstypus.	Gesamtkosten	Boden.		Gebäude & Investitionen in Boden oder Gebäude.		Lebendesundtotes Inventar, sowie Ausgaben bis zum ersten Ertrag.	
	Frs.	Frs.	%	Frs.	%	Frs.	%
I. überwiegend Getreidebau	27.200	12.500	46	9.200	34	5.500	20
II. überwiegend Milchwirtschaft	22.700	7.500	33	9.300	41	5.900	26
III. überwiegend unbewässerbare Pflanzungen	28.650	3.750	13	16.000	56	8.900	31
IV. überwiegend bewässerbare Pflanzungen	41.300	6.000	14	28.900	70	6.400	16
V. überwiegend bewässerbarer Gemüsebau	13.600	3.000	22	8.200	60	2.400	18
VI. Häuslertypen . . .	5.000	1.000	20	2.950	59	1.050	21

spielt bei den Betriebstypen III und IV die eigene Arbeit des Eigentümers nicht jene Rolle wie bei den anderen Betriebstypen; sie ist zweckmässigerweise hauptsächlich administrativer Art und erfordert in jedem Falle die Heranziehung von Hilfsarbeitern in grösserem Umfange. Siehe — nach Oettinger — folgende Tabelle II.

TABELLE II.

Betriebstypus	Jährliche Wirtschaftsausgaben.	Hilfsarbeit	%
I	Frcs. 3000	200	6,6
II	„ 5450	200	3,6
III	„ 2750	600	21,8
IV	„ 3850	1200	31,1
V	„ 2000	—	—
VI	„ 600	—	—

Es handelt sich demnach bei den Betriebstypen III und IV um Wirtschaftsarten, die am ehesten für kapitalistische Unternehmungen in der palästinen-

sischen Landwirtschaft in Betracht kommen und unser Problem — der Ansiedlung einer selbstarbeitenden ländlichen Bevölkerung — nur indirekt, bezüglich der Beschäftigung jüdischer Arbeiter, berühren. Wenn wir auch unsere Untersuchungen auf die Betriebstypen III und IV ausdehnen werden, so kommt ihnen bei den folgenden Erörterungen doch nicht die gleiche Bedeutung zu, wie den anderen Betriebstypen I, II, V und VI.

Bezüglich dieser Betriebstypen lehrt ein Blick auf die Tabelle I, dass schon die Bereitstellung des Bodens aus anderen Mitteln, als aus denen des Ansiedlers eine wesentliche Erleichterung der Ansiedlungstätigkeit bewirken und den Kreis des in Betracht kommenden Ansiedlermaterials um ein Bedeutendes erweitern würde. Die Bereitstellung des Bodens für die landwirtschaftliche Ansiedlung der Juden in Palästina ist bekanntlich die Aufgabe des J.N.F. Er soll den Boden als unveräusserliches Eigentum des jüdischen Volkes erwerben und in Erbpacht vergeben. Als ein Institut, dessen Kapitalien aus nationalen Spenden bestehen, müssen für den J.N.F. in erster Linie nationale Gesichtspunkte massgebend sein, dann erst geschäftliche. Der J.N.F. arbeitet nicht um des Gewinnes willen, sondern um die nationale Kolonisation auf gesunde Grundlagen zu stellen. Darin wird in der Zukunft seine grosse Werbekraft liegen. Gegen den grossen Grundgedanken des J.N.F., den seine Schöpfer mit intuitivem Verständnis längst festgelegt hatten, ehe sich die Idee auch durch die Praxis der Palästinakolonisation rechtfertigen liess, werden mancherseits Bedenken erhoben; im Wesentlichen dieselben, die allerorts gegen die Einschränkung des Privateigentums am Boden geltend gemacht werden. Ich halte diese Bedenken nicht für stichhaltig, und ich habe meine Gründe nach Erfahrungen des praktischen Erwerbslebens in Nr. 2 von „Erez Israel" ausführlich dargelegt. Ich glaube vor allem nicht daran, dass die Ausschaltung des freien Privateigentums am Boden durch den J.N.F. breitere Volksteile von der Palästina-Kolonisation fernhalten wird, wenn der J.N.F. den Ansiedlern grössere wirtschaftliche Vorteile bieten kann, als sie das freie Besitzrecht bewirkt. Das darf der J.N.F., der nationale Ziele verfolgt, und ruhig gestatten kann, dass unser wichtigstes Ansiedlermaterial wirtschaftliche Vorteile geniesst, wenn es dem nationalen Zwecke dient. Es ist deshalb m.E. gar nicht zwingende Notwendigkeit, das freie Besitzrecht durch gesetzliche Massnahmen auszuschalten, wenn ich das auch befürworten möchte. Denn ich bin überzeugt, dass der Siedler aus freier Entschliessung heraus im wohlverstandenen eigenen Interesse Nationalfondsboden bevorzugen wird, wenn der J.N.F. die folgende Ansiedlungspolitik verfolgt:

1. Erhebung eines mässigen Erbpachtzinses, der wesentlich unter dem üblichen Zinsfuss bleiben muss.

Bei Neueinschätzung soll nur der sogenannte „unverdiente" Wertzuwachs berücksichtigt werden, jedoch keine Werterhöhung des Bodens, die der Arbeit des Siedlers zu danken ist.

2. Bei Ablauf des Erbpachtverhältnisses hat der Erbpächter Vorpachtrecht

vor Dritten. Macht er hiervon keinen Gebrauch, dann erhält er ausreichende Entschädigung für seine Investitionen, die dem Jüdischen Nationalfonds verfallen.

Freilich besteht noch eine dritte Voraussetzung für die Popularisierung der Erbpacht. Der Kapitalbedarf des Siedlers darf bei der Erbpacht nicht höher sein als bei freiem Eigentum. Dies führt nun zu dem Kernpunkt unseres Problems. Denn die Bereitstellung des Bodens allein löst noch nicht das Problem der Kapitalbeschaffung. Die Erbpacht kann nur dann ihre endgültige wirtschaftliche Präponderanz vor dem freien Eigentum erweisen, wenn die Kreditbeschaffung in Verbindung mit der Erbpacht nicht schwerer ist, als beim Privateigentum.

Für einen kleineren Teil des Kredits sind die Verhältnisse bei Privateigentum und Erbpacht ungefähr die gleichen: bezüglich des Betriebskredits, d.h. des Kredits für totes und lebendes Inventar sowie die laufenden Wirtschaftsausgaben. Wir haben nach dem Kriege Hand in Hand mit der Organisation der Ansiedlung an die Gründung von Genossenschaftskassen nach der Art der deutschen Raiffeisenkassen zu gehen, was keine besonderen Schwierigkeiten bieten dürfte. Für die Beschaffung der notwendigen Kredite auf die Wirtschaftsanlagen selbst aber sind ganz andere Kapitalien notwendig, als sie landwirtschaftlichen Genossenschaftkassen — und gar in einem Neuland wie Palästina — zur Verfügung stehen können. Hierfür muss der internationale Geldmarkt herangezogen werden, und dort richtet man sich nach anderen Gesichtspunkten als den Bedürfnissen einer national-jüdischen Kolonisation. Wohl dürfen wir damit rechnen, dass das jüdische Kapital sich nach dem Kriege genügend stark für die Palästina-Kolonisation interessieren wird, um bereit zu sein, eine geringere Verzinsung entgegenzunehmen, als man sie gemeinhin auf dem internationalen Geldmarkte finden wird. Was wir aber nicht annehmen können — und auch nicht sollen — ist, dass uns Geschäftskapital in dem erforderlichen grossen Umfange zufliessen wird, wenn nicht diese geringere, aber immerhin angemessene Verzinsung in sicherer Aussicht steht und wenn nicht vor allem die Sicherheit der Kapitalsanlage selbst den dafür allgemein geltenden Gesetzen entspricht.

Die Kreditform, die zur teilweisen Deckung der Kosten ländlicher Wirtschaftsanlagen allein in Betracht kommen kann, setzt stabilere Verhältnisse voraus, als sie im allgemeinen beim Kredit für Handels- und Kreditunternehmungen gegeben sind. Der Immobiliar-Kredit unterscheidet sich vor allem darin vom Kommerziellen Kredit, dass er mässige Zinsen abwirft und erst nach einer längeren Zeitdauer getilgt wird. Das mit dem Kredit verbundene Risiko muss darum ein relativ geringes sein und darf erst in zweiter Linie von der persönlichen Kreditfähigkeit des Schuldners bestimmt werden, die vielfachem Wechsel unterworfen sein kann. In erster Reihe ist der Wert der Wirtschaften zu prüfen, welcher beliehen werden soll. Die Bank, welche Agrarkredit gibt. erhält im Austausch ein Pfandrecht an der Wirtschaft — die Hypothek — und

dieses Pfandrecht bildet wiederum die Grundlage für die Ausgabe ihrer verzinslichen Pfandbriefe. Der Käufer dieser Pfandbriefe prüft die Beleihungsbedingungen der Bank, er kauft die Pfandbriefe und liefert damit der Bank die Mittel zur Durchführung ihrer Beleihungstätigkeit. Er tut dies aber nur, wenn er davon überzeugt ist, dass die Hypothekendarlehen eine sichere Deckung für die Verzinsung und Heimzahlung der erworbenen Pfandbriefe darstellen.

In Kulturländern gilt allgemein eine Beleihung von 50 % bis 60 % des Wertes des Bodens und der mit dem Boden festverbundenen Anlagen — Gebäude und sonstige Investitionen in dem Boden — für Grundstücke im freien Eigentum als zulässig. Bei Pflanzungen sinkt die Beleihungsgrenze für die Pflanzung selbst auf etwa ein Drittel des Beleihungswertes. Die Darlehen werden entweder auf eine bestimmte Reihe von Jahren — etwa 10 Jahre — beiderseits unkündbar gestellt oder innerhalb einer längeren Periode — etwa 50 Jahren — in der Weise getilgt, dass ein gleichmässiger Zins- und Tilgungssatz, letzterer etwa $^1/_4$ % jährlich, vereinbart wird, wobei durch Einrechnung der ersparten Zinsen aus der Tilgung der vorhergehenden Jahre das gesamte Kapital in ungefähr 60 Jahren heimbezahlt wäre, wenn der Zinsfuss 5 % beträgt (Annuitätentilgung). Nach meiner Meinung besteht bei der Beleihung von Grundstücken im freien Eigentum keine Veranlassung, andere Grundsätze für die palästinensischen Verhältnisse aufzustellen, sobald in Palästina ein modernes Grundbuch- und Hypothekenrecht eingeführt ist und ein geordnetes Grundbuch existiert. Aber nicht darauf kommt es an; es ist vielmehr unsere Aufgabe, zu untersuchen, ob derartige Beleihungsgrundsätze in gleicher Weise für Wirtschaften in Erbpacht Anwendung finden dürfen, so dass Pfandbriefe, deren Hypothekengrundlage in der *Beleihung von Erbpachtrechten* besteht, mit Pfandbriefen aus der Beleihung von privatem Eigentum auf dem freien Geldmarkt erfolgreich konkurieren können. Was wir also zu untersuchen haben, ist, ob die Pfandbriefsicherheit in beiden Fällen die gleiche ist.

Wenn das Erbpachtrecht dauernd gesichert sein soll, so darf der Erbpachtboden selbst der Hypothek nicht verpfändet werden, da sonst das ganze Rechtsinstitut der Erbpacht ohne dauernde Bedeutung wäre. Dies sei mit allem Nachdruck denen gegenüber ausgesprochen, welche dem J.N.F. empfehlen, sich einen Teil seiner Mittel durch Hypothekarisierung seines Bodens zu beschaffen. Würde der J.N.F. diesen Weg beschreiten, so liefe er Gefahr, das Besitzrecht am Boden in krisenhaften Zeitläuften zu verlieren, das dann — im Wege der Zwangsversteigerung — ohne weiteres in das freie Eigentum des Hypothekengläubigers übergehen würde. Der J.N.F. kann daher niemals gestatten, dass der Erbpächter den Nationalfondsboden für das Hypothekendarlehen, das er aufnehmen will, verpfändet. Die Hypothek kann nur auf das Erbpachtrecht selbst gegeben werden, d.h. auf das durch den J.N.F. dem Erbpächter übertragene Recht, den Erbpachtboden frei und unbeschränkt auf eine längere Zeitdauer zu benützen, also Gebäude und Anlagen aller Art auf

demselben zu errichten und auszunützen und dieses Recht unter bestimmten Voraussetzungen auch auf Dritte zu übertragen. Wir haben daher zu untersuchen, ob ein derartiger Wert feststellbar und beleihbar ist,

In erster Linie wird zu untersuchen sein, welchen Einfluss die Gegenleistung, welche der J.N.F. für die Hergabe des Erbpachtrechtes erhält — der Erbpachtzins nämlich — auf den Wert einer Wirtschaft auf Erbpachtboden hat. Dieser Einfluss ist ein doppelter. Beim freien Eigentum muss das für den Boden aufgewendete Kapital in normaler Weise verzinst werden; bei der Erbpacht kann der J.N.F., dessen Tätigkeit — wie immer aufs Neue betont werden soll — andere als Gewinnmotive bestimmen, dem Pächter als Pacht einen wesentlich mässigeren als den normalen Zinsfuss berechnen. Das kann unter Umständen die Rentabilität des Pachtbetriebes gegenüber dem Betriebe auf freiem Boden sehr günstig beeinflussen und dadurch vorteilhaftere Voraussetzung für die Beleihung schaffen, als sie in freiem Eigentum gegeben sind. Ausserdem spielt bei der Beurteilung der Beleihungshöhe des Erbpachtrechtes die Form der Sicherung des Pachtzinses eine wichtige Rolle. Der Pachtzins ist auf dem Erbpachtrecht hypothekarisch sicherzustellen, da sonst der einzige geldliche Anspruch des J.N.F. während der Dauer des Pachtrechtes in der Luft hängen würde. Dieser Pachtzins braucht aber nicht notwendigerweise an erster Stelle hypothekarisch gesichert zu werden. Es bestehen keine prinzipiellen Bedenken dafür, dass der J.N.F. einer Hypothek zur teilweisen Deckung der Wirtschaftsaufwendungen den Vorrang einräumt vor einer Hypothek aus Erbpachtzins. Damit wird der wesentlichste Einwand gegen die Beleihung von Erbpachtrechten ausgeschaltet: die neue Hypothek kann ersten Rang erhalten. Freilich hat die Vorrangseinräumung seitens des J.N.F. zur Wirkung, dass der J.N.F. die Festsetzung der Beleihungshöhe nicht dem Beleihungsinstitut allein überlassen darf — trägt doch der J.N.F. das vornehmste Risico der Beleihung — sondern dass er an der Feststellung der Höchstbeleihung ebenso interessiert ist, wie daran, dass sein Pächter nicht zu wenig erhält.

Es sei hier kurz auf den Einwand eingegangen, dass diese Prozedur der Vorrangseinräumung und damit der Kapitalbeschaffung auch von einem nationalen Bodeninstitut durchgeführt werden könnte, das nur die Grundstücksvermittlung durchführt, das Grundstück dem Siedler aber als Eigentum überlässt, den Kaufpreis für den Boden auslegt und mit dieser Kaufpreisforderung der Hypothek auf die Wirtschaft den Vorrang einräumt.

Dieser Weg schliesst aber ein ungewöhnlich grosses Risiko in sich, weil ein derartiges Bodeninstitut bei einer allenfallsigen Zwangsversteigerung des Grundstücks, mit der während der langen Dauer des Schuldverhältnisses immer gerechnet werden muss, den Ausfall seiner ganzen Forderung riskiert, während der J.N.F. im schlimmsten Falle vorübergehend seine Erbpachtzinsen einbüsst, keinesfalls aber sein Besitzrecht am Boden selbst, dessen unbeschränkte Verfügung ihm nach Ablauf der Pachtzeit in jedem Fall wieder zufällt

Diese Transaktion liesse sich also geschäftlich nicht rechtfertigen; auf geschäftlichem Wege liessen sich die erforderlichen sehr grossen Kapitalien ebenso wenig beschaffen, wie die Kapitalien, die der J.N.F. bedarf, wobei es dahingestellt bleiben mag, ob Gelder solchen Umfanges auf dem Wege von Spenden aufzubringen wären, wenn die Werbekraft des J.N.F.-Gedankens in Wegfall käme.

Gehen wir nunmehr zur Erörterung der Frage nach dem Beleihungswert einer auf Erbpachtboden errichteten Wirtschaft über. Diese Frage wird gegenwärtig besonders in deutschen Fachkreisen lebhaft erörtert, wo man den Erlass eines Gesetzes plant, das die Mündelsicherheit von Erbbaurechtsbeleihungen aussprechen soll, wobei sogar die Beleihung im zweiten Rang hinter der Hypothek zur Sicherung des Erbbauzinses — als zulässig erachtet wird. Wir wollen uns hier nicht bei langen theoretischen Auseinanderetzugen und der Prüfung der verschiedenen geltenden oder geplanten Beleihungsgrundsätze aufhalten; wir wollen vielmehr den ganzen Fragenkomplex nur nach rein praktischen Gesichtspunkten behandeln. Da sei denn ausgesprochen, dass uns eine Beleihung an zweiter Stelle im Gegensatz zu dem vorerwähnten Entwurf als unzulässig erscheint, dass wir dagegen eine Beleihung des Wertes einer Wirtschaft auf Erbpachtboden bis zu gleicher Höchstgrenze, wie die Beleihung des Wertes einer Wirtschaft in freiem Eigentum, für zulässig halten. Denn nicht in der Beleihungsgrenze kommt der Unterschied zwischen freiem Besitz und Erbpacht zum Ausdruck, sondern im Werte der einen Wirtschaft gegenüber der anderen. Dies gilt besonders für Palästina, wo das Erbpachtsverhältnis zumindest einen breiten Raum einnehmen und deshalb rasch einen Marktwert erhalten wird. Dieser Marktwert ist von nichts anderem abhängig. als der Marktwert beim freien Grundstücksbesitz: von dem Bodenertrag, dem Herstellungswert der Gebäude und sonstigen Anlagen und vor allem der Rentabilität. Zur Ermittlung des Schätzungswertes einer Wirtschaft auf Erbpachtboden wäre darnach m.E. festzustellen:

1. der Wert der beleihbaren Wirtschaftanlagen (Gebäude und feste Investionen).
2. der Kapitalwert der jährlichen Erbpachtzinsleistung unter Zugrundelage des landesüblichen Zinsfusses.
3. der nach landesüblichen Grundsätzen kapitalisierte Reinertrag (Bruttoertrag abzüglich Betriebskosten, aber ohne Abzug der Kapitalzinsen).

Die Hälfte der Summe von 1 + 2 + 3 kann als beleihungsfähiger Wert der auf dem Erbpachtrecht errichteten Wirtschaften betrachtet werden.

Zur Feststellung der kapitalisierten Erbpachtzinsen ist noch folgendes zu sagen.

Bei einem Bodennutzungswert von 100 frs. beträgt der Bodenwert unter Zugrundelage einer 5%igen Verzinsung das Zwanzigfache des Nutzungswertes, also 2000 Franks. Der mit 5% kapitalisierte jährliche Erbpachtzins von 100 frs. beträgt bei längerer Pachtdauer nicht viel weniger, nämlich nach:

TABELLE III.

Betriebs-Typen	Schätzung bei *freiem Eigentum*.						Schätzung bei *Erbpacht* unter Zugrundelage eines Pachtzinses von 3 % des Bodenwertes.					
	Boden	Gebaude und sonst. Investitionen.	Kapitalisierter Reinertrag. Reinertrag	%	Kapital.	Beleihungswert. $= \frac{Pos. 2+3+6}{2}$	Kapitalwert der Erbp. Leistungen.	Gebaude und sonst. Investitionen.	Kapitalisier Reinertag. Reinertrag erhöht um Ersparnis zwichen 5 und 3% Erbpachtzins.	%	Kapital.	Beleihungswert. $= \frac{P. 8+9+12}{2}$
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
I . . .	12500	9200	550	3	18300	20.000	6850	9200	800	3	26600	21.300
II . . .	7500	9300	1720	8	21500	19.100	4100	9300	1870	8	23400	18.400
III . . .	3750	16000	2500	10	25000	22.300	2050	16000	2575	10	25750	21.900
IV . . .	6000	28900	4150	10	41500	38.200	3300	28900	4270	10	42700	37.400
V . . .	3000	8200	1200	8	15000	13.100	1650	8200	1260	8	15800	12.800
VI . . .	1000	2950	400	8	5000	4.400	500	2950	420	8	5200	4.300

50 Jahren 1825 Frcs, in 65 Jahren 1916 Frcs, in 99 Jahren 1984 Frcs. *)

Vergleichen wir nunmehr auf Grund dieser Wertbemessungen den Beleihungswert einer Wirtschaft auf Erbpachtboden mit demjenigen einer Wirtschaft auf freiem Eigentum (s. Tabelle III) unter Zugrundelage der Oettingerschen Betriebstypen und Ziffern unserer Tabelle I. (bei 5%iger Kapitalisierung und einer Pachtdauer von 50 Jahren)

Der Beleihungswert einer Wirtschaft bei der Erbpacht wäre darnach ungefähr derjenigen beim freien Eigentum gleich. Das ist durchaus nicht so merkwürdig als es scheinen mag. Wenn ich 50 Jahre lang mit meinem Pachtrecht schalten und walten kann, wie ich will, und wenn ich den Vertrag nach Ablauf entweder erneuern kann (wenn auch zu einem erhöhten Pachtzins, in welchem der unverdiente Wertzuwachs zum Ausdruck

*) Berechnet nach der Formel des Wertes einer Rente (im Betrage von 100 frs), die durch X Jahre am Ende eines jeden Jahres zur Auszahlung gelangt. Red.

kommt) oder, wenn ich das nicht will, für meine Investitionen eine angemessene Entschädigung erhalte, so stehe ich dem Grundstückseigentümer im tatsächlichen Besitzrecht ungefähr gleich und habe noch einen wichtigen wirtschaftlichen Vorsprung vor ihm: billigen Pachtzins gegenüber teurem Eigenkapital oder gegenüber teurem Kredit zur Deckung des Kaufpreises für den Boden, auf dem die Wirtschaft errichtet ist. Erbpacht ist überhaupt keine Massnahme, die den wirtschaftlichen Interessen des Individuums entgegenwirkt; sie ist eine soziale Massnahme und — in unserem Fall — vor allem aus nationalen Interessen geboten. Der Erbpächter macht immer ein besseres Geschäft als der Eigentümer (siehe meinen Aufsatz in Nr. 2 von „Erez-Israel"), und ich stimme durchaus dem Praktiker Dannebaum, Direktor der Preussischen Pfandbriefbank, zu, der ausführt: „Das Erbbaurecht... bringt der Kommune (als Grundeigentümerin) keinen pekuniären Vorteil; denn wenn diese auch das Grundstück nach Ablauf des Erbbaurechts ohne Zuzahlung wiedererhält, so hat sie doch während des Laufes des Erbbaurechts so viel an Zins und Zinseszins eingebüsst, dass das Endergebnis unvorteilhafter sein wird, als beim baren Verkauf und späteren teureren Rückkauf des Grundstücks".

Wir sind bei der Feststellung des Wertes einer Wirtschaft im Erbpachtrecht von den gleichen Voraussetzungen ausgegangen, wie bei der Feststellung des Wertes einer Wirtschaft im freien Eigentum. Wir haben auch bereits ausgesprochen, dass kein Grund ersichtlich ist, warum eine Wirtschaft auf Erbpachtboden anders beliehen werden sollte, als eine Wirtschaft auf gekauftem Boden. Wir haben ferner oben ausgeführt, dass in Palästina ebenso hoch beliehen werden kann, als in den Kulturländern, sobald dort ein modernes Grundbuch- und Hypothekenrecht besteht. Indessen: eine Einschränkung ist doch nötig. Da bei der Feststellung des Wirtschaftswertes bei Erbpacht der Boden mitbewertet wurde, sind Fälle denkbar, wo der kapitalisierte Reinertrag oder die kapitalisierten Erbpachtleistungen (bei sehr hochwertigem Boden) eine so hohe Beleihung zulassen, dass der Erbpächter mehr erhalten würde, als seinen tatsächlichen Aufwendungen entspricht. Das darf nicht sein, und es scheint uns deshalb notwendig zu bedingen, dass die Beleihung einen bestimmten Prozentsatz der tatsächlichen Aufwendungen nicht übersteigen darf. Dieser Prozentsatz der Beleihung für die *tatsächlichen Aufwendungen* des Erbpächters darf indes höher sein, als der Prozentsatz der Beleihung des *Wirtschaftswertes*, da ja als Deckung des Darlehens nicht nur der Wert der beliehenen Anlagen (Gebäude und feste Investitionen) dient, sondern auch der Wert des Erbpachtrechts am Boden, dessen Gegenleistung — der Pachtzins — der Beleihung gegenüber zurücktritt. Insoweit aber die Beleihungshöhe nach dem Wirtschaftswert höher ist als die tatsächliche Beleihung der Wirtschaftsanlagen, kann der Überschuss unbedenklich auf Zinsen und Amortisationsquoten in solchen Fällen verrechnet werden, wo die Ertragsfähigkeit der Wirtschaft nicht sofort einsetzt. Das bedeutet unter

TABEL-

Betriebstypus.	Tatsächliche Aufwendungen für.		Beleihungsgrenze auf Grund der tatsächlichen Aufwendungen.					
	Gebäude u. sonst. Investitionen. (ausser Planzungen).	Planzungen.	Bei 70 % Beleihung.	Bei 85 % Beleihung.	Betrag von 5 % Zins in den Stundungsjahren. Stundungsjahre.	Bei 70 %.	Bei 85 %.	Erbpachtbeleihungswert lt. Tabelle III.
	2	3	4	5	6	7	8	9
I	9200	—	6440	7820	10	3220	3910	21.300
II	9300	—	6510	7905	3	976	1185	18.400
III	6500	—	7710	—*	8	3084	—	21.900
IV	13300	9500	11850	—*	6	3555	—	37.400
V	8200	15600	5740	6970	1	287	348	12.800
VI	2950	—	—*	2507	1	—	125	4.300

Umständen eine bedeutende Erleichterung für den Schuldner, der diese Ausgaben nicht aus der Wirtschaft decken kann, solange keine Erträge — oder keine ausreichenden Erträge — vorliegen. Es ist indessen darauf zu sehen, dass eine derartige Marge tatsächlich auf die später verschuldeten Raten verrechnet wird, also nicht zur Auszahlung gelangt. Beim freien Eigentum, wo keine derartige Marge enstehen kann, da der Boden erworben und bezahlt oder beliehen werden muss, fällt die Beleihungsgrenze mit dem Darlehen zumeist zusammen, so dass diese Erleichterung nicht in Aussicht genommen werden kann.

Noch ein weiteres ist zu beachten: Die Beleihung wird in häufigen Fällen bereits zugesagt, wenn die Gebäude und sonstige feste Investitionen in den Boden noch nicht fertiggestellt sind. Es ist in solchen Fällen darauf zu halten, dass der Pächter in erster Reihe sein Eigenkapital investiert, ehe er das Hypothekeninstitut in Anspruch nimmt.

Endlich haben wir m.E. zu unterscheiden zwischen Wirtschaften, in denen der Siedler und seine Frau zur Hauptsache selbst arbeiten, und solchen, in denen die Hauptarbeit von bezahlten Arbeitskräften ausgeführt wird. Erstere verdienen eine höhere Beleihung, da die Rentabilität ihres Betriebes eine höhere ist. Wir haben uns freilich darüber Rechenschaft zu geben, dass wir damit den Boden der reinen Immobiliarbewertung verlassen.

Ehe wir nun alle diese Beleihungsgrundsätze in den nachfolgenden Tabellen

* = kommt für diesen Betriebstypus nicht in Betracht.

LE IV.

Definitive Beleihungsgrenze a. Grund d. Vert. d. Erbpachtrechts.		Definitive Beleih. einschl. Stundungszins.		Hierv. bar auszahlbarer Betrag.		Auf Stundungszins verrech. Hypoth. Betrag.		Stundungszinsen die nicht a. d. Hyp. verrechnet werden konnten.	
Bei 70 % Beleihung. Bezw. $33^1/_3$ % bezgl. der Pflanzungen-	Bei 60 % Beleihung.	Bei nied. Beleihung (Pos 4 + 7 oder Pos. 10)	Bei höherer Beleichung (Pos. 5 + 8 oder Pos. 11)	Bei nied. Beleihung.	Bei höherer Beleihung.	Bei nied. Beleihung.	Bei höherer Beleihung.	Bei nied. Bel.	Bei höh. Bel.
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
10650	12780	9660	11730	6440	7820	3220	3910	—	—
9200	11040	7486	9090	6510	7905	976	1185	—	—
9366	—*	9366	—*	7710	—*	1656	—*	1429	—*
16100	—*	15405	—*	11850	—*	3555	—*	—	—*
6400	7680	6027	7318	5740	6970	287	348	—	—
—	2580	—*	2580	—*	2507	—*	73	—*	52

auf ihre zahlenmässige Wirkung hin untersuchen, wollen wir diese Grundsätze hier zusammenhängend rekapitulieren.

1. Die Hypothek wird auf dem Erbpachtrecht — nicht auf dem Boden — hypothekarisch an erster Steller eingetragen, der Erbpachtgeber (J.N.F.) hat mit seiner hypothekarisch gesicherten Forderung aus Erbpachtzins zurückzutreten.

2. Die Beleihung kann prinzipiell in gleicher Höhe wie beim freien Eigentum erfolgen. In den nachfolgenden Tabellen werden folgende Beleihungssätze eingesetzt:

I. Für Betriebe mit zur Hauptsache bezahlten Arbeitskräften:

a. 70 % der tatsächlichen Aufwendungeu für die mit dem Boden festverbundenen Anlagen, wie Gebäude, Ameliorationen und Bewässerungsanlagen und *b.* 40 % der tatsächlichen Aufwendungen für solche Einrichtungsgegenstände, welche kein Bauwerk darstellen, aber mit dem Gebäude fest verbunden sind und zum Betriebe der Wirtschaft gehören, z.B. eingebaute Wirtschaftsmaschinen. Die Beleihung muss innerhalb 50 % des Schätzungswertes der Wirtschaft bleiben. Insoweit der auf Grund dieser 50 % igen Beleihungsgrenze ermittelte Betrag höher ist als die 70 % evtl. zuzüglich 40 % der beleihungsfähigen Aufwendungen, kann der Ueberschuss auf Zinsraten der Vorbereitungszeit verrechnet werden.

II. Für Betriebe mit Selbstarbeit von Mann und Frau:

a. 85 % der tatsächlischen Aufwendungen für die mit dem Boden festver-

TABEL-

BETRIEBSTYP.	Gesamtkosten abgesehen von Betriebskosten.	BEIM KAUF.									
			Hypothek.		Eigenkapital.		Stundungsjahre. Betrag von 50 % Zinsen.			Eigenkapital. Zuzgl. Stundg. zins	
		Schätzungswert gemäss Tabelle III.	50 % von Pos. 3 bezw. 33⅓ % v. Pfl.	60 % von Pos. 3. bezw. 33⅓ % v. Pfl.	bei 50 % Hypothek.	bei 60 % Hypothek.	Stundungsjahre.	bei 50 % Hypothek.	bei 60 % Hypothek.	bei 50 % Hypothek (Pos. 6+9)	bei 60 % Hypothek (Pos. 7+10)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
I	21700	20000	10000	12000	11700	9700	10	5000	6000	16700	15700
II	16800	19100	9550	10460	7250	5340	2	1432	1719	8682	7059
III	19750	22300	9544	—*	10206	—*	8	3817	—*	14023	—*
IV	34900	38200	16500	—*	18400	—*	6	4950	—*	23350	—*
V	11200	13100	6550	7860	4650	3340	1	327	393	4977	3733
VI	3950	4400	—	2640	—	1310	1	—*	132	—	1442

bundenen Anlagen wie Gebäude, Ameliorationen und Bewässerungsanlagen und *b.* 40 % der tatsächlichen Aufwendungen für Einrichtungsgegenstände. Die Beleihung muss innerhalb 60 % des Schätzungswertes der Wirtschaft bleiben. Insoweit der auf Grund dieser 60 % igen Beleihungsgrenze ermittelte Betrag höher ist als die 85 % evtl. zuzüglich 40 % der beleihungsfähigen Aufwendungen, kann der Überschuss auf die Zinsraten der Vorbereitungszeit verrechnet werden. *c.* Bei Pflanzungen werden die Pflanzungsanlagen selbst nur mit 33½ % beliehen.

3. Bei Wirtschaftsanlagen, die noch nicht fertiggestellt sind, hat der Schuldner vor allem aus eigenen Mitteln einen Betrag zu investieren, der 25 bezw. 15 % (je nach vorstehender Ziffer 2 I oder 2 II) des Wertes der Gesamtanlage, die beliehen werden soll, entspricht. Unter „Fertigstellung" ist zu verstehen: bei Gebäuden die völlige Gebrauchsfertigkeit, bei Ameliorationen und Pflanzungsanlagen die Ertragsfähigkeit.

4. Die Hypothek ist innerhalb der Dauer des Erbpachtrechtes völlig zu tilgen — zweckmässigerweise sogar in etwas kürzerer Zeit — auch wenn beim Ablauf des Pachtverhältnisses eine Entschädigung für die Anlagen geleistet wird.

Stellen wir nunmehr die zulässige Beleihung in Erbpachtrecht auf Grund der Oettingerschen Ziffern fest.

Es bleibt nunmehr noch übrig, die Ergebnisse der Tabelle IV mit den Ergebnissen beim Kauf in einer weiteren Tabelle zu vergleichen. Um aber die finanzielle Wirkung des Erbpachtrechtes überprüfen zu können, müssen

* = kommt bei diesem Betriebstypus nicht in Betracht.

.E V

BEIM ERBPACHTRECHT.							ERSPARNIS AN EIGENKAPITAL B. D. ERBPACHT GEGENUB. KAUF BEI	
	Ges. Kost. zuzg. Stundunsgzins.		Hypoth. lt. Tabel IV.		Eigenkapt. unter Berücksichtigung der Stundungszinsen.			
Gesamtkosten lt. Tab. III.	bei nied. Beleihng.	bei höherer Beleih.	bei nied. Beleihng.	bei höherer Beleihng.	bei nied. Beleih.	bei höher. Beleihung.	niederer Beleihung Betrag	bei höherer Beleihung Betrag
13	14	15	16	17	18	19	20	21
9200	12420	13110	9660	11730	2760	1380	13940	14320
9300	10276	10485	7486	9090	2790	1395	5892	5664
16000	19084	—*	9366	—*	9718	—*	4305	—*
28900	32455	—*	15405	—*	17050	—*	6300	—*
8200	8487	8548	6027	7318	2460	1230	2717	2503
2950	—*	3023	—*	2580	—*	443	—	999

wir zugleich die Hypothek in Beziehung bringen zu den Gesamtaufwendungen — abgesehen von dem Betriebskapital, worüber eingangs gesagt wurde, dass die Bedingungen hierfür in beiden Fällen die gleichen sind — und darnach das Eigenkapital des Ansiedlers ermitteln. Das soll in der folgenden Tabelle V geschehen.

Diese Tabelle zeigt, dass die Kapitalsersparnis bei der Erbpacht eine sehr bedeutende ist, und vor allem — was für unser ganzes Ansiedlungproblem von entscheidender Bedeutung ist — in den arbeitsintensiven Betrieben. Wir könnten mit dieser Feststellung unsere Betrachtungen abschliessen. Wir wollen aber doch noch in einer weiteren Tabelle feststellen, wie gross das Gesamtkapital — einschliesslich Betriebskredit (s. Tabelle I, Pos. 5) — sein müsste, das der Siedler bei der Erbpacht und beim Kauf benötigt. Wir werden dabei in beiden Fällen annehmen, dass die Häfte des Betriebskredits durch Genossenschaftskassen gedeckt wird, und wir werden ferner zur Vereinfachung jeweils nur eine Beleihungsart — die höhere — berücksichtigen.

Es ist nicht die Aufgabe dieser Untersuchung, das tatsächliche Eigenkapital eines Siedlers zu errechnen; dafür sind die Verhältnisse, die wir nach dem Krieg in Palästina zu erwarten haben, heute noch viel zu wenig bekannt. Hier handelt es sich nur um vergleichsweise Feststellungen. Werden die Wirtschaften nach dem Krieg einen höheren Kapitalaufwand erfordern, so trifft das Wirtschaften auf eigenem Boden nur noch stärker, als solche, deren Wirtschaft auf Erbpachtboden errichtet ist. Was aber die Tabelle VI restlos nachweist, ist, dass die Ansiedlung der Mehrheit unseres Ansiedlerelementes ohne die Erbpacht überhaupt kaum möglich wäre.

TABELLE VI.

BETRIEBSTYPUS.	Eigenkapital gemäss Tabelle V.		Eigenkapital erhoht um halben Betriebskredit *.		Ersparnis bei der Erbpacht gegenüber Kauf.
	Bei Kauf.	Bei Erbpacht.	Bei Kauf.	Bei der Erbpacht	Betrag.
1	2	3	4	5	6
I	15700	1380	18450	4130	14320
II	7059	1395	10009	4345	5664
III	14023	9718	18473	14168	4305
IV	23350	17050	26550	20250	6300
V	3733	1230	4933	2430	2503
VI	1442	443	.1967	968	999

Der Getreidetypus (Oettingers Typ. I). Kann ohne die Erbpacht überhaupt nicht in Aussicht genommen werden, da der selbstarbeitende Pächter beim Kauf 18450 Frs. eigenes Geld mitzubringen hätte gegen 4130 Frs. bei der Erbpacht. Auch die Milchwirtschaft ist beim Kauf kaum durchzuführen. Hier wären 10009 Frs. statt 4345 Frs. aufzubringen. Für den Gemüsetyp V und den Häuslertyp VI sind die Ersparnisse von höchster Bedeutung. Wohl ist vor kurzem in zionistischen Blättern vorgeschlagen worden, der Kapitalarmut der Kolonisten dadurch entgegenzuwirken, dass der J.N.F. jährlich etwa 100 bewährten Arbeitern je Frs. 5000 Prämien gewährt, um sie in die Lage zu versetzen, eine Häuslerwirtschaft zu erwerben und ferner jährlich etwa 20 besonders tüchtigen Arbeitern Ansiedlungsbeihilfen von je 10.000 Frs· auszuzahlen, um ihnen Gelegenheit zu geben, sich als Bauern sesshaft zu machen. Das ist m.E. nicht die Lösung des Problems. Ich will von allen naheliegenden Einwänden gegen diese Form der Subvention absehen; die in Aussicht genommene Zahl von jährlich 120 Familien nimmt dem Vorschlage jede Bedeutung, sobald wir an eine Kolonisation grösseren Stils gehen können. Uebrigens sehe ich auch nicht die Möglichkeit, Mittel in grösserem Umfange für derartige Subventionen aufzutreiben, da der J.N.F. nicht — wie vorgeschlagen wurde — hierfür in Betracht kommen kann. Seine Aufgabe hat sich in Zukunft in Bodenkauf und in der Bodenvorbereitung zu erschöpfen. Das ist eine grosse bedeutungsvolle Aufgabe, die alle seine Kräfte und Mittel in Anspruch nehmen wird. Jeder Versuch zur Zersplitterung ist in Zukunft zurückzuweisen.

Es ist ohne weiteres verständlich, dass die Rentabilität der Wirtschaft eine höhere ist, wenn das Eigenkapital sinkt. Wir werden dies an der folgenden Tabelle darstellen. Es wird sich aus dieser Tabelle ergeben, dass die Rentabilitätsdifferenzen z.T. ganz gewaltige sind. Wir setzen dabei beim Betriebs-

TABELLE VII.

BETRIEBS-TYPUS.	KAUF. Eigenkapital lt. Tab. VI.	KAUF. Reinertrag.	KAUF. Reinertrag n. Abz. v. 5% Hypoth.-Zins. + 6% Betr.-kreditzins.	KAUF. D. Eigenkapital rentiert mit %.	ERBPACHT. Eigenkapital lt. Tab. VI.	ERBPACHT. Reinertrag. Betrag.	ERBPACHT. Reinertrag. Nach Jahren.	ERBPACHT. Reinertrag n. Abz v. 5% Hypoth.-Zins, 6% für Betr.-kredit + 3% Erbpachtzins.	ERBPACHT. D. Eigenkapital rentiert mit %.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I.	15700	2050	1285	8,1	1380	2050	10	922	68,9
II.	7059	1720	970	13,7	1395	1720	3	864	61,9
III.	14023	2500	1816	13	9718	2500	8	1713	17,6
IV.	22350	4150	3133	13,4	17050	4150	6	3008	17,6
V.	3733	1200	745	20	1230	1200	1	672	54,6
VI.	1442	400	237	16,4	443	400	1	210	47,4

typus I die Rentabilitätsziffer Oettingers ein, die dieser bei diesem, anfänglich gänzlich unrentablen, Betrieb (freilich unter dem alten Regime) nach zehnjährigem Betrieb errechnet.

In den arbeitsintensiven Betrieben ist die Verzinsung des Eigenkapitals ungefähr die gleiche, freilich setzt sie bei dem unrentablen Getreidetypus erst nach 10 Jahren ein, während beim Typus II (überwiegende Milchwirtschaft) das erhöhte Risiko der Viehhaltung unberücksichtigt blieb.

Auf Grund der vorstehenden Untersuchungen können wir nun folgende Thesen aufstellen:

1.) Der Erwerb landwirtschaftlichen Bodens im freien Eigentum der Kolonisten erfordert wesentlich höhere Kapitalien, als sie im allgemeinen zur Verfügung stehen.

2.) Die erforderlichen Kredite sind beim Erwerb des Bodens im freien Eigentum des Kolonisten nur zum Teil auf geschäftlichem Wege zu beschaffen. Kredite aus Spenden aber stehen Almosen — versteckten oder offenen — gleich und sind im erforderlichen Umfange nicht aufzubringen.

3.) Die Erbpacht entlastet den Kolonisten — gegenüber dem Kauf des Bodens — von einem erheblichen Teil des Gesamt-Anlagekapitals, wenn das Kreditproblem im Zusammenhange mit der Erbpacht ebenso zu lösen ist, wie beim freien Eigentum.

Diese Entlastung beschränkt sich nicht nur auf denjenigen Teil des Bodenkapitals, der beim Kauf nicht durch Hypotheken gedeckt wird, sondern darüber hinaus auch auf die Marge, welche dadurch entsteht, dass der Bodenpachtwert mitbeliehen wird, ohne dass für den Boden Kapital aufgewendet wurde. (Z.B. zur Verrechnung von Stundungszinsen.)

4.) Die Hergabe von Pfandbriefkredit auf Erbpachtboden ist geschäftlich vertretbar, wenn der Verpachter mit seiner Forderung aus Pachtzins zurücktritt, um dem Hypothekenkredit ersten Rang zu verschaffen.

5.) Der Rücktritt des Verpachters bezüglich der Eigenpacht-Zinsforderung zugunsten einer ersten Hypothek hat keinerlei Einfluss auf das Besitzrecht am Boden, sondern kann nur die vorübergehende Einbusse an Pachtzinsen zur Folge haben, falls das Erbpachtrecht zur Zwangsvollstreckung gelangt und die Hypothek für Pachtzinsforderung ausfällt.

6.) Die Vorrangseinräumung zugunsten einer ersten Hypothek kann generell von einem Institut nur bewilligt werden, das kein Geschäftskapital verwaltet, sondern anderen als Gewinnzwecken nachstrebt.

7.) Der J. N. F., dessen Fonds sich aus nationalen Spenden zusammensetzt und der nationale Ziele verfolgt, darf die Vorrangseinräumung durchführen, wenn er damit seinen nationalen Zwecken — der Ansiedelung einer selbstarbeitenden Bauernschaft — dient.

8.) Der J. N. F. ist berufen, das Rückgrat der zukünftigen landwirtschaftlichen Kolonisation Palästinas zu werden, weil er in der Lage ist, das Kreditproblem im Zusammenhange mit der Erbpacht zu lösen und so die Ansiedlung einer selbstarbeitenden Bauernschaft auf nationalem Boden durchführen kann.

9). Die Ansiedlung von Kolonisten auf einem Boden, der Eigentum eines nationalen Instituts verbleibt, sichert für alle Zeiten die Aufrechterhaltung einer nationalen Kolonisation.



Pflügen In Ber Towia (Kastinje).



Anbau von Kartoffeln auf N.F.-Boden.



Chefzi-Bah bei Chedera.



Eukalyptus-Wald von Chedera.

Die Kleinsiedlung in Deutschland mit Beschränkung des Eigentums am Grund und Boden.

ERBPACHT - RENTENGUTSVERFAHREN - ERBBAURECHT.

Von Professor Dr. H. ALBRECHT, Berlin-Lichterfelde.

I. Erbpacht. Die Erbpacht, Erbzinsleihe, stellt eine Form des Grundbesitzes dar, bei der das Eigentumsrecht von der dauernden Nutzung derartig getrennt ist, dass letztere als ein veräusserliches und vererbliches dingliches Recht am Grund und Boden gegen die Verpflichtung bestimmter Leistungen einem anderen als dem Grundeigentümer zusteht [1]).

Erbpacht und Erbzinsleihe, der römischen Emphyteuse nahe verwandt, aber in Deutschland deutsch-rechtlichen Ursprungs, haben namentlich bei Bauerngütern eine besondere Bedeutung erlangt, und obwohl partikularrechtlich vielfach von einander unterschieden und unter den mannigfaltigsten Namen vorkommend, haben sie doch insofern eine gemeinschaftliche Grundlage, als sie ein erbliches, dingliches, d.h. grundbuchmässiges, auch gegen Dritte wirkendes Nutzungsrecht an einem Grundstücke darstellen, das im Eigentum eines anderen verbleibt. Der Erbpächter (Erbzinsmann) ist zur Zahlung bestimmter Abgaben oder zu Leistungen von Diensten verpflichtet, er kann das Gut für die Dauer des Nutzungsrechts mit Servituten belasten, muss in der Regel auf dem Gute selbst wohnen und es in gutem wirtschaftlichen Zustand erhalten. Zur Sicherung der ausbedungenen Leistungen darf das Gut nur mit der Genehmigung des Obereigentümers, meist auch der Regierung parzelliert werden und geht im Erbgang ungeteilt auf den Anerben über. Beim Aussterben der Familie des Erbpächters fällt das Gut an die Grundherrschaft zurück, bei Verkauf ist die Genehmigung derselben einzuholen, ebenso wie sie zur Verpfändung ihre Genehmigung zu erteilen hat, diese aber nicht verweigern darf, wenn die Belastung des Gutes zum Vorteile desselben erfolgt. Bei schlechter Wirtschaft des Erbpächters, jahrelanger Versäumnis der Zinszahlung oder wenn sonstige vertragsmässige Bedingungen nicht erfüllt werden, kann der Obereigentümer den Erbpächter entsetzen.

Als durch das mittelalterliche Feudalsystem der ursprünglich freie Bauernstand fast allenthalben in Deutschland zugrundegegangen und der leibeigene,

---

[1]) H. Paasche, Artikel: Erbpacht in Handwörterbuch der Staatswissenschaften. Jena 1909. Gustav Fischer.

Vergl. auch Paasche, Erbpacht- und Rentengüter als Mittel zur Schaffung und Erhaltung eines ländlichen Mittel- und Kleinbesitzes. Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, Neue Folge XIV. Bd., S. 209.

mit Frondiensten und Abgaben überlastete Landmann nicht in der Lage war, in leidlicher Kultur dem Boden lohnende Erträge abzuringen, als die vielgeplagten Bauern trotz ihrer Gebundenheit an die Scholle wenig Anhänglichkeit an die heimischen Felder zeigten, da ist vielfach die Erbpacht benutzt worden, um wieder einen ansässigen Bauernstand zu schaffen. In der Mitte des 16. Jahrhunderts finden wir bereits grössere Versuche, die Fronbauern der Domänen zu freien erblichen Nutzniessern der Fluren zu machen, die sie bisher für die Grundherrschaft bestellt hatten. Meist war es die Aussicht auf grössere finanzielle Erträge aus den bis dahin durch Frondienste bearbeiteten und schlecht bewirtschafteten Vorwerken, die die Veranlassung dazu bot. Da aber die gehegten Hoffnungen häufig bei übereiltem und unkundigem Vorgehen nicht in der erwarteten Weise in Erfüllung gingen, sind die Versuche nicht selten wieder eingestellt und rückgängig gemacht, ehe ein dauernder Erfolg erzielt werden konnte. Ein Versuch des Grossen Kurfürsten in der Mitte des 17. Jahrhunderts hatte wenig Ausdehnung und geringe Bedeutung. Der preussische König Friedrich I unternahm im Beginne des 18. Jahrhunderts in grossem Massstabe die Verpachtung der zahlreichen Domänenvorwerke des preussischen Staates, aber da es auch hier in erster Linie auf bessere finanzielle Erträge abgesehen war, der wirtschaftliche Nutzen eines erbgesessenen Bauernstandes nur vom Standpunkte der Volkszunahme in Rechnung gestellt wurde, scheiterte auch dieser Versuch. Erst fünfzig Jahre später erneuerte Friedrich der Grosse in richtiger Erkenntnis der wirtschaftlichen und politischen Vorteile eines gesunden erbangesessenen Bauernstandes den Versuch, die Domanialbauern zu Erbzinsleuten zu machen. Fremde Kolonisten wurden mit grossen Opfern herangezogen und auf den zerschlagenen Domanialgrundstücken in Erbpacht angesiedelt. Ein ansehnlicher Stamm freier Bauerngüter wurde auf diese Weise geschaffen. Unter dem Nachfolger des grossen Königs geriet die Bewegung wieder ins Stocken, aber Friedrich Wilhelm III begann in den ersten Jahren des neuen Jahrhunderts die Vererbpachtung des Domanialbesitzes aufs neue, und zwar mit glänzendem Erfolg. Ihm folgten zahlreiche Korporationen, Stiftungen und Privatpersonen in der Schaffung von Erbpachtstellen. Auch ausserhalb Preussens, in Darmstadt, Waldeck, Anspach und Bayreuth u.s.w. wurden in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts Domängüter in Menge an Bauern zu Erbpacht gegeben. In Schleswig-Holstein wurde der erbangesessene wohlhabende Bauernstand des Landes durch die auch von der Ritterschaft freiwillig durchgeführte Vererbpachtung der bisher leibeigenen Bauern begründet.

Als dann in Franckreich die grosse Revolution im Jahre 1789 alle Feudallasten und Freiheitsschranken beseitigt und an Stelle des überbürdeten leibeigenen Bauernstandes einen freien, selbständigen Kleingrundbesitzerstand geschaffen hatte, erwachte allenthalben das Bestreben, dem Grundbesitzer die veralteten dinglichen und persönlichen Lasten der Gutsuntertänigkeit abzunehmen und ihm möglichst ungehinderte Verfügungsfreiheit über die eigene

Scholle zu gewähren. Diesem Streben fiel die Erbpacht in den meisten Fällen zum Opfer. In Preussen, das durch die schweren Zeiten der napoleonischen Knechtung zu wirtschaftlichen Reformen in freiheitlichem Sinne gedrängt wurde, verfolgte das erste Landeskulturedikt vom 9. Oktober 1807, das die Leibeigenschaft aufhob, noch den Zweck, die Vererbpachtung der Bauernländereien zu fördern, die der Staat auf seinen Domänen mit Eifer fortsetzte. Erst das Edikt vom 14. September 1811 nahm eine der Erbpacht feindliche Stellung ein, indem es die Ablösbarkeit der aus ihr herrührenden Lasten erklärte und sogar zu erzwingen suchte. Wenn dann auch später hier und da eine der Erbpacht günstigere Auffassung zur Geltung kam — z. B. in dem Gesetze vom 13 Juli 1814, das gestattete, durch Vertrag die Ablösung der Renten auszuschliessen —, so machte doch ausschliesslich die Verfassung vom 31 Januar 1850, die in Art. 13 die Ablösbarkeit der Grundlasten gewährleistet und nur die erbliche Ueberlassung vollen Eigentums an Grundstücken zulässt, der Erbpacht in Preussen ein Ende. Die späteren Gesetze über die Ablösung der Reallasten haben dann auch in den neu erworbenen Landesteilen ungefähr dieselben Rechtsanschauungen zur Geltung gebracht. Nur in einzelnen deutschen Kleinstaaten ist die Erbpacht bestehen geblieben. Mecklenburg-Schwerin hat sie sogar in reformierter Gestalt zu der fast ausschliesslichen Form des bäuerlichen Besitzes gemacht, eine Entwicklung, die deshalb eine besondere Betrachtung rechtfertigt.

In Mecklenburg wurden die zahlreichen Domanialbauern, nachdem im Anfang des 18. Jahrhunderts ein Versuch der Vererbpachtung gescheitert war, bis zur Zeit nach Aufhebung der Leibeigenschaft als einfache Zeitpächter behandelt. Die Regierung hat jedoch seitdem fortwährend darauf hingearbeitet, einen erbangesessenen Bauernstand zu schaffen und sich dazu, da staatsrechtlich ein Verkauf von Domanialeigentum nicht zulässig erschien, der Form der Erbpacht bedient, die man gerade hier in zweckentsprechender Form umgestaltet hat, so dass die Durchführung der allgemeinen Vererbpachtung seit 1867 für ähnliche Bestrebungen als mustergültig angesehen werden kann. Nachdem schon früher zahlreiche heimgefallene Bauernstellen zu Erbpacht gegen Roggenkanon, nach zwanzigjährigen Durchschnittspreisen in Geld zahlbar, veräussert waren, wurde seit 1867 die allgemeine Vererbpachtung zwangsweise durchgeführt, indem man die bisherigen Hauswirte zu erblichen Nutzniessern ihrer Stellen machte. Dabei erhielten sie bis zu 150 preussische Morgen ohne alles Einstandsgeld; nur für den darüber hinausgehenden Teil zahlten sie geringes Kaufgeld, ebenso hatten nur die grösseren Besitzer für ihre Gebäude bis zur Hälfte des Brandkassenwerts zu zahlen, und die Hofwehren wurden ihnen nach der niedrigen Taxe von 1806 überlassen. So sind im Mecklenburgischen Domanium mehr als 5 300 gut fundierte bäuerliche Erbpachtstellen geschaffen worden. Alle lästigen Beschränkungen, wie sie in den älteren Erbpachtverträgen noch vorhanden waren, wurden aus den neuen entfernt und auch den älteren Erbpächtern gestattet, die ver-

einfachten Verträge zu wählen. Der Kanon ist der früheren Zeitpacht gleich. Er wird, mit 25 kapitalisiert, als erste Hypothek auf das Gut eingetragen und ist seitens der Gutsherrschaft unkündbar, darf aber von dem Erbpächter durch Zahlung des vollen Kanonkapitals in einer Summe abgelöst werden, so dass also nicht einmal unablösbare Renten auf den Gütern haften. Der Erbpächter hat volle Freiheit in der Bewirtschaftung, darf das Grundstück verpfänden und veräussern. Die Gebühren bei freiwilligem Verkauf sind nicht viel höher als sonst die Immobiliarstempel. Von dem Verkaufsrechte der Herrschaft wird kaum Gebrauch gemacht. Ein besonderes Intestaterbenrecht sichert die Erbfolge nach altem Anerbenrecht. Nur der Name Erbpacht und die Bestimmung, dass die Erbpachtstelle nicht ohne Genehmigung der Grundherrschaft parzelliert und mit anderen zusammengelegt werden darf unterscheiden diese neuen Erbgüter von völlig freiem Eigentum.

Neben den bäuerlichen Erbpachtgütern existieren noch zahlreiche kleinbäuerliche Besitzungen, die sogenannten Büdnereien, die gleichfalls nach dem Rechte der Emphyteuse ihr Areal von 15 bis 20 Morgen besitzen, zum Teile einen ablösbaren Kanon zahlen, zum Teile gleich bei der Vererbpachtung das volle Kapital zahlen müssen, nur ebenso wenig geteilt und zusammengelegt werden dürfen wie die grösseren Grundstücke. Dasselbe gilt von den tausenden von Häuslereien, die ihren Hofplatz und ihr Gartenland in derselben Weise ohne ablösbare Rente besitzen. Im Territorium der Ritterschaft und der drei Landesklöster hat die Erbpacht noch manches von den alten Beschränkungen behalten, die Bauernstellen sind zum Teile zu unveräusserlichen und unverschuldbaren Familienfideikommissen gemacht, und die hypothekarische Belastungsfähigkeit ist vielfach beschränkt.

Wenn so in Mecklenburg die Erbpacht zur Sesshaftmachung einer bereits vorhandenen bäuerlichen Bevölkerung Anwendung gefunden und sich den früheren Zuständen gegenüber als grosser Fortschritt bewährt hat, so sucht man mit noch grösserem Rechte erbpachtähnliche Verhältnisse wieder einzuführen oder zu erhalten, wo eine Ansiedlung von mittleren und kleineren Grundbesitzern wünschenswert ist und ein bisher unkultivierter Boden in Ackerland verwandelt werden soll. In den Fehn- und Moorkolonien Ostfrieslands und Oldenburgs findet daher die Erbpacht noch heute, trotz der die Ablösung begünstigenden modernen Gesetzgebung, ausgedehnte Anwendung, und neue Ansiedlungen werden hier, wo der Kolonist seinen Boden erst bearbeiten muss, durch Ueberlassung gegen Rente gefördert. [1])

Die Verwaltung des Oldenburgischen „Landeskulturfonds" weist in Fehn- oder Moorkolonien als auch in Geestkolonien mit gut kulturfähigem Heideboden Kolonate von 5 bis 20 ha. Grösse — unter Umständen auch mehr — an wirtschaftsfähige und mit einigen Mitteln versehene Bewerber aus. Die

---

[1]) Vergl. Düttmann Der Wohnungsbau bei der Ansiedlung landwirtschaftlicher Arbeiter im Grossherzogtum Oldenburg. Bericht über den VI. Internat. Wohnungskongress, Düsseldorf 1902. Berlin 1902. Carl Heymans Verlag S. 352 ff.

Einweisung der Stellen erfolgt ohne jegliche Anzahlung gegen eine erstmalig nach meist zehn Freijahren zahlbare Grundrente. Die Rente beträgt je nach Lage der Kolonate und Bodenbeschaffenheit 20 bis 30 Mark für das Hektar und Jahr. Sie ist mit dem fünfundzwanzigfachen Betrage sowohl im ganzen als auch durch Teilzahlungen ablösbar. Zum Bau des Hauses, das der Kolonist innerhalb drei Jahren nach der Einweisung fertigstellen und bis dahin selbst beziehen muss, können Darlehen gegen 3.2% Verzinsung und $^1/_2$% Tilgung gewährt werden; auch werden auf Wunsch des Kolonisten von einem bautechnischen Beamten Baupläne kostenlos ausgeführt und die Bauten kostenlos überwacht. Je nach dem Fortschreiten der Kultur können dem Inhaber des Kolonates Ameliorationsdarlehen zur Beschaffung von Kunstdünger u. s. w. gewährt werden. Abz. direkte Unterstützungen für die ersten Jahre nach der Einweisung wird je nach der Qualität der hergerichteten Kulturen eine bis zu 40 Mark für das Hektar Neukultur betragende Beihilfe gewährt. Ausserdem sucht der Staat durch kostenlose Lieferung von Dünger und Saatgut zu Beispiels- und Versuchswirtschaften dem Kolonisten zu helfen. Bei Benutzung der in vielen Kolonien vorhandenen staatlichen gemeinsamen Weiden geniessen die Kolonisten mehrere Jahre Weidengeldermässigungen für ihr Vieh. Grössere landwirtschaftliche Geräte stehen in jeder Kolonie gegen mässige Leihgebühr zur Verfügung. Des weiteren werden kostenlos Obstbäume geliefert und für Brunnenbauten, Wegebauten. Schutzanpflanzungen u. s. w. nicht unbedeutende bare Zuschüsse gewährt. Im Jahre 1901-1916 sind über 600 solcher Kolonaten angewiesen.

Die Erbpacht hat unbestreitbar mancherlei wirtschaftliche Vorteile, wenn es sich darum handelt, neue Ansiedlungen ins Leben zu rufen, Bauern und kleinere Grundbesitzer da anzusiedeln, wo diese Elemente fehlen oder wo bisher unkultivierte Flächen in Kultur genommen werden sollen. Sie hat der Zeitpacht gegenüber den grossen Vorzug, dass kleinere Besitzer nur dann wirklich zweckentsprechend wirtschaften werden, wenn sie wissen, dass die Scholle ihr erblicher Besitz bleibt, dass keine Erhöhung der Pachten sie um die Früchte ihres Fleisses bringen kann. Dem Verkaufe zu vollem freien Eigentum gegenüber verdient sie zu diesem Zwecke den Vorrang, weil der Grundeigentümer die Möglichkeit in der Hand behält, die einmal geschaffenen Besitzstellen auch zu erhalten, ohne Gefahr zu laufen, dass das mit Opfern seinerseits Erreichte durch Parzellierung oder Zusammenkauf bald wieder verschwindet. Der Verkauf gegen feste, unablösbare und deshalb von den Schwankungen des Zinsfusses fast unabhängige Rente erleichtert auch vielfach den ersten Ansiedlern den Erwerb von Grundeigentum [1]).

II. Das Rentengutsverfahren. Fast gleichzeitig mit der Gezetzgebung, die um die Mitte des vorigen Jahrhunderts in Preussen der Erbpacht ein Ende bereitete, wurden gewichtige Stimmen laut,

[1]) Paasche a. a. o.

die auf die unleugbaren Vorteile der damit zu Grabe getragenen Rechtsinstitution hinwiesen. Bereits im Jahre 1879 beriet und genehmigte das Landesökonomiekollegium einen Antrag, der den Landwirtschaftsminister ersuchte, die Frage einer eingehenden Prüfung zu unterziehen, ob es sich nicht empfehle, zur Förderung der Kolonisation und Sesshaftmachung ländlicher Arbeiter eine Aenderung der Gesetzgebung in der Richtung zu bewirken, „dass die Wiederherstellung von Verhältnissen ähnlich der Erbpacht oder dem Erbzinsgeld oder der Emphyteusis es ermögliche, Grundbesitz auszuheben unter Garantie dafür, dass die ausgegebenen Parzellen zur Errichtung und dauernden Erhaltung kleiner Wirtschaften seitens einer sesshaften, der ländlichen Arbeit zugewendeten Bevölkerung benutzt werden." Dieser Anregung ist dann, freilich erst im Jahre 1885, dem Landesökonomiekollegium vom Minister eine „Denkschrift betreffend Rentengüter" zur Beratung vorgelegt worden. Sie gibt dem Kollegium zur Erwägung anheim, ob es nicht zweckmässig sei, an Stelle der verfassungsmässig nicht zulässigen Form des geteilten Eigentums, der Erbpacht, Erbzinsleihe u.s.w. Rentengüter durch eine Aenderung der Gesetzgebung einzuführen. Die wesentlichsten Eigentümlichkeiten des neuen Rechtsinstituts sollten darin bestehen, dass landwirtschaftliche Besitzungen zu ungeteiltem Eigentume gegen Zahlung einer festen Jahresgeldrente übertragen werden können, dass den Beteiligten gestattet sein sollte, innerhalb gewisser vom Gesetze gesteckter Grenzen vertragsmässig die Verfügung über das Gut des jeweiligen Besitzers zu beschränken, und dass endlich die Jahresrente wie die letztgenannten Beschränkungen durch Vertrag zu unlösbaren gemacht werden könnten.

Das Landesökonomiekollegium beantwortete die Frage des Ministers, ob durch solche Rentengüter der bäuerliche Grundbesitz gestärkt, leistungsfähige Bauernhöfe dauernd erhalten und die innere Kolonisation gefördert werden könne, dahin, dass wegen der politischen, wirtschaftlichen und sozialen Bedeutung des zu erreichenden Zieles ein Versuch in der angedeuteten Richtung entschieden zu befürworten sei. Man empfahl der Staatsregierung sogar, da, wo ein Bedürfnis nach Vermehrung des Bauernstandes vorliege, durch Zerschlagung von Staatsgütern Rentengüter zu schaffen. Trotzdem erhielt der kurze Zeit darauf unter dem 8. Februar 1886 den beiden Häusern des Landtages vorgelegte Gesetzentwurf über die Beförderurg deutscher Ansiedlungen in den Provinzen Westpreussen und Posen keinerlei Andeutung, dass man bei dieser grosszügigen aus politischnationalen Gründen notwendigen Kolonisation sich der vorgeschlagenen neuen Rechtsinstitution bedienen wolle. Erst in den Verhandlungen im Plenum des Hauses, namentlich aber in der Kommission tritt der Gedanke immer mehr hervor dass, wenn man der hohen sozialpolitischen Bedeutung des Gesetzes entsprechend, einen leistungsfähigen deutschen Bauernstand, eine sesshafte Arbeiterbevölkerung für die Dauer schaffen wolle, die Formen der Zeitpacht sowie des Verkaufs zu freiem Eigentum nicht ausreichen, sondern eine der Erbpacht ähnliche Form der Besitzübertragung in das Gesetz Aufnahme finden müsse. Der Schwer-

punkt der Arbeiten der Kommission liegt unzweifelhaft in der Einfügung derjenigen Paragraphen, die eine Ueberlassung gegen Rente ermöglichen und so wenigstens für den Geltungsbereich des Gestzes die Einführung des neuen Rechtsinstituts des Rentenguts gestatten. Der Staat hat demnach, auf Grund des nach den betreffenden Kommissionsvorschlägen unverändert angenommenen Gesetzes, das Recht, erbliches freies Eigentum auszugeben gegen Zahlung einer jährlichen festen Rente, die vertragsmässig als einseitig unablösbar festgestellt werden kann, und zugleich steht ihm das Recht zu, auf dem Wege des Vertrages die freie Teilbarkeit der gegen Rente erworbenen Stelle auszuschliessen. Im übrigen steht das Rentengut vollständig auf dem Boden des gemeinen preussischen Zivilrechts, gewährt dem Erwerber volles freies Eigentum, das er beliebig verkaufen, vererben und verpfänden kann.

Die durch das Gesetz vom 26. April 1886 geschaffene Rechtsform des Rentenguts, die zunächst, auf den Geschäftsbereich der Ansiedlungskommission [1]) beschränkt war, wurde verallgemeinert durch das Gesetz über Rentengüter vom 27. Juni 1890. Das Gesetz, betreffend die Beförderung der Errichtung von Rentengütern vom 7. Juli 1891 liess die Ablösung der für die Ueberlassung eines Rentenguts von mittlerem oder kleinerem Umfange bedungenen Geldrente durch Vermittlung der Rentenbank zu und gestattete den Beteiligten, für die Begründung derartiger Rentengüter die Mitwirkung der Generalkommissionen [2]) in Anspruch zu nehmen. Die Ausführungsanweisung vom 16. November 1891 erklärte es für zulässig, bei der Einrichtung einer Rentengutskolonie auch die erforderlichen Handwerker (Schmied, Stellmacher, Schuhmacher) mit geringem Landbesitz anzusetzen und ihnen die Vorteile des Gesetzes zuzuwenden, erläuterte aber im übrigen den Begriff eines Rentenguts kleineren Umfanges dahin, dass es einer Familie die Grundlage der wirtschaftlichen Existenz bieten müsse. Eine neue Etappe auf dem Wege der eigentlichen Kleinsiedlung stellen die Ministerialerlasse vom 8. Januar 1907 und 10. August 1909 dar, von denen der erstere, an die Generalkommissionen gerichtete, es mit den Bestimmungen des Gesetzes vom 7. Juli 1891 für vereinbar erklärte, dass Rentengüter bis zu einer Mindestgrösse von 12, 5 a = $^1/_2$ preussichen Morgen gebildet würden, Zugleich wurden Grundsätze dafür aufgestellt, dass solche Rentengüter für Industriearbeiter errichtet werden konnten. Der Erlass vom 10. August 1909, der an die Oberpräsidenten von Pommern, Brandenburg, Hannover und Schleswig-Holstein, gerichtet war, stellte Grundsätze auf für die Förderung der Ansied-

---

[1]) Die Ansiedlungskommission ist die Behörde, die mit der Durchführung des Gesetzes der Beförderung deutscher Ansiedlungen in den Provinzen Westpreussen und Posen sowie mit der Verwaltung des Ansiedlungsfonds beauftragt ist. Red.

[2]) Die Generalkommissionen sind preussische Provinzbehörden, die teils Verwaltungsaufgaben erfüllen, teils gerichtliche Befugnisse besitzen. Sie stammen noch aus der Zeit der grundherrlich-bäuerlichen Regulierung und befassten sich mit der Schlichtung der Streitigkeiten auf dem Gebiete des Grundrechtes. Red.

lung von Landarbeitern, soweit die Ansiedlung nicht gelegentlich einer bäuerlichen Kolonisation erfolgte. Ihren vorläufigen Abschluss hat die das Kleinsiedlungswesen betreffende Gesetzgebung durch das 1916 verabschiedete Gesetz zur Förderung der Ansiedlung gefunden, das den Betrag von 100 Millionen Mark zum Zwecke der Gewährung von Zwischenkredit bei der Errichtung von Rentengütern zur Verfügung stellte und, namentlich mit Rücksicht auf seine Anwendung zur Ansiedlung von Kriegsbeschädigten, noch eine Anzahl weiterer Erleichterungen gewährt.

Das Wesen der durch diese Gesetzgebung geschaffenen Rechtsform des Rentenguts besteht, kurz zusammengefasst, darin, dass sie die Möglichkeit gibt, das Eigentum an einem Grundstücke nicht nur auf dem gewöhnlich üblichen Wege der Zahlung eines einmaligen Kaufpreises, sondern dadurch zu erwerben, dass der Käufer sich verpflichtet, dem Veräusserer des Grundstücks eine jährliche, ein für alle Male festgesetzte Geldrente zu zahlen, die in der Regel den nach dem landesüblichen Zinsfusse berechneten Zinsen des verkauften Grundstücks gleich ist. Erst diese Erwerbsform ermöglicht es in zahlreichen Fällen den Erwerbern eines mittleren und kleinen Landbesitzes, die in der Regel über grössere eigene Mittel nicht verfügen, mit einer verhältnismässig geringen Anzahlung in den Besitz einer eigenen Scholle zu gelangen. Um den neuen Weg praktisch gangbar zu machen, erklärte sich der Staat durch das Gesetz vom 7. Juli 1891 bereit, privaten Veräussern von Grundstücken, denen es in der Regel darauf ankommt, den Kaufpreis in einer Summe zu erhalten, die Rente durch seine Rentenbanken ablösen zu lassen, d.h. statt dem Grundstücksveräusserer statt der Rente ein entsprechendes Kapital gegen grundbuchliche Eintragung der Forderung auf das Rentengut in Rentenbriefen auszuzahlen. Auch zu den Kosten der auf dem Grundstücke noch zu errichtenden, auszubauenden oder zu verbessernden Wohn- und Wirtschaftsgebäude geben die Rentenbanken den grössten Teil her und ziehen ihn, wie das für den Ankauf des Landes gegebene Darlehn, in Form einer amortisablen Rente wieder ein. Das Gesamtdarlehn wird in der Regel in Höhe von drei Vierteln des geschätzten Wertes bemessen. Bei Rentengütern, die nur so gross sind, dass sie ganz oder hauptsächlich ohne fremde Arbeitskräfte bewirtschaftet werden können, kann das Darlehn sogar bis zu neun Zehnteln des Wertes betragen, wenn für die über drei Viertel des Wertes hinausgehende Beleihung ein Kommunalverband oder eine andere Körperschaft oder anstalt des öffentlichen Rechtes oder eine ausreichend kapitalkräftige Siedlungsgesellschaft die selbstschuldnerische Bürgschaft übernimmt.

Nur in den Provinzen Westpreussen und Posen, wo nationalpolitische Gründe hierfür mitsprachen, tritt der Staat selbst durch sein Organ, die Ansiedlungskommission, als Ausgeber von Rentengütern auf. Im übrigen ist die Ausführung des Gesetzes den Generalkommissionen übertragen. Das Mass und die Art ihres Eingreifens richtet sich ganz nach dem Ermessen der Behörde und den praktischen Bedürfnissen. Auf Wunsch führt die General-

kommission das ganze Kolonisationsverfahren von Anfang bis zur Eintragung der Rentengüter in das Grundbuch durch, oder sie überlässt die Ansiedlungstätigkeit den beteiligten Parteien und Privatunternehmern. In jedem Falle aber hat sie die eingehenden Anträge auf Vermittlung der Rentenablösung durch die Rentenbank zu prüfen. Die Begründung von Rentengütern ist ferner dadurch erleichtert worden, dass Mittel bereitgestellt wurden, um für gewisse Zwecke des Rentengutsbildungsverfahrens billigen Zwischenkredit zu gewähren. Da die Rentenbriefe erst am Schlusse des Verfahrens aufkommen, fehlt es beispielsweise zur Abstossung der Schulden und Lasten des aufzuteilenden Grundstücks und zur erstmaligen Besetzung der Rentengüter mit den notwendigen Wohn- und Wirtschafstgebäuden an den nötigen Geldmitteln. Ein Gesetz vom 12. Juli 1900 bestimmt daher, dass die beiden ebengenannten Zwecke, soweit für die Errichtung der Rentengüter die Vermittlung der Generalkommission eintritt, Mittel zur Gewährung des erfor derlichen Zwischenkredits aus den Beständen des Reservefonds der Rentenbanken bis zur Höchstsumme von 10 Millionen Mark entnommen werden dürfen. Durch Gesetz vom 20. Juli 1910 und das oben erwähnte Gesetz von 1916 sind diese Mittel erhöht und ihre Verwendungszwecke erweitert worden.

Hauptträger des auf Grund des Rentengutsverfahrens aufgebauten Siedlungswesens in Preussen sind dann die privatwirtschaftlich organisierten Siedlungsgesellschaften geworden, die unter Wahrung kaufmännischer Grundsätze gemeinnützig arbeiten, d.h. sich unter Anpassung an das Reichsstempelgesetz mit einer Verzinsung ihres Stammkapitals von 4 bis höchtens 6 % (Gesetz vom 26. Juli 1918) begnügen. Das Vorbild der heute in fast allen preussischen Provinzen tätigen Siedlungsgesellschaften ist die im Jahre 1905 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Königsberg i. Pr. begründete „Ostpreussische Landgesellschaft" geworden. Die damit gefundene Form hat sich seitdem langsam von Osten her über die Provinzen Preussens ausgebreitet. 1910 wurde die Landgesellschaft „Eigene Scholle in Frankfurt a.O. ins Leben gerufen; kurz danach wurde die genossenschaftlich organisierte „Pommersche Ansiedlungsgesellschaft" nach dem gleichen Muster in die „Pommersche Landgesellschaft m. b. H." umgewandelt. Es folgten als Neugründungen die „Schlesische Landgesellschaft m. b. H." im Jahre 1913 und in demselben Jahre die „Siedlungsgesellschaft Sachsenland" in Halle a.S. Die „Hannoversche gemeinnützige Ansiedlungsgesellschaft", zunächst wie die „Pommersche Ansiedlungsgesellschaft", genossenschaftlich ausgebaut, wurde während des Krieges in die „Hannoversche Landgesellschaft m. b. H." umgewandelt. Die gleichfalls während des Krieges begründeten Siedlungsgesellschaften für Westfalen und die Rheinprovinz, die „Siedlungsgesellschaft Rote Erde" in Münster i. W. und die „Siedlungsgesellschaft Rheinisches Heim" in Bonn, sind von vornherein als Gesellschaften mit beschränkter Haftung ins Leben getreten.

Bei allen diesen Gesellschaften ist der Staat, und zwar mit Summen bis zu vier Millionen Mark, meist etwa bis zur Hälfte des Gesamtkapitals als

Gesellschafter beteiligt. Ein weiterer grosser Anteil der Gesambtbeteiligung entfällt zumeist auf die Provinzen und sonstigen Kommunalverbände (Kreise, Städte u. s. w.), ein verhältnismässig geringer auf Private, unter denen sowohl Genossenschaften, Darlehnskassen, Banken, Gesellschaften, Vereine als auch private Personen vertreten sind. Als Gesellschaften, die gemeinnützige Zwecke verfolgen, sind ihnen verschiedene gesetzliche Vergünstigungen eingeräumt: Freiheit von Landesstempel, von der Umsatzsteuer u.s.w. Der Staat verzichtet ausserdem als Gesellschafter auf seine Dividende; sie wird einem besonderen Fonds zugeführt, der den Forderungen der Ansiedlungen durch gemeinnützige Aufwendungen, Strassenbau, Obstbauanlagen u.s.w. dient. Alle etwa über die gesetzlich zulässige Dividende hinaus gemachten Gewinne kommen den gegründeten Landstellen und Heimstätten unmittelbar oder mittelbar, und zwar gleichfalls durch gemeinschaftlich nutzbare Dotationen (Gemeindeland, Wegeverbesserung, gemeinnützige Einrichtungen u.s.w.) wieder zugute.

Was ist nun auf Grund dieser gesetzlichen Bestimmungen auf dem Gebiete des Kleinsiedlungswesens in Preussen bisher geschehen? Die Ansiedlungskommission für Westpreussen und Posen [1]) hat bis zum Jahre 1914 in den beiden Provinzen zusammen 21683 Ansiedlerstellen vergeben, darunter 2495 von einer Grösse unter 2 ha. In den übrigen vier von den sechs östlichen Provinzen (ausser Westpreussen und Posen) sind es vorwiegend die grossen provinziellen Siedlungsunternehmungen: die Ostpreussische Landgesellschaft, die Pommersche Landgesellschaft, die Landgesellschaft „Eigene Scholle" und die Schlesische Landgesellschaft, die als die Hauptträger des Kleinsiedlungswesens anzusehen sind. Neben ihnen bestehen mehr oder weniger zahlreiche kleinere Siedlungsgesellschaften. Auch in Westpreussen und Posen ist neben der Ansiedlungskommission eine ganze Anzahl örtlicher Kleinsiedlungsgesellschaften (Genossenschaften, Kassen, Banken) tätig, deren Ergebnisse sich zum Teile der zahlenmässigen Erfassung entziehen und nur geschätzt werden können. Insgesamt kommen auf die sechs östlichen Provinzen bis zum Jahre 1914 bei einer Einwohnerzahl von 18.8 Millionen 39.052 Ansiedlerstellen, darunter 6.014 von einer Grösse unter 2.5 ha (eigentliche Kleinsiedlerstellen) In den sechs westlichen Provinzen, in denen die Siedlungstätigkeit neueren Datums ist, sind die Ergebnisse der Bildung von Rentengütern durch Vermittlung der Generalkommissionen vorerst im Vergleiche zum Osten geringfügige, was wohl auch auf die hier wesentlich anders als im Osten gearteten Besitzverhältnisse zurückzuführen ist. Daneben haben in Westfalen und der Rheinprovinz auch staatliche und private Arbeitgeber und die gemeinnützigen Bauvereinigungen mit Unterstützung der Landesversicherungsanstalten, zum Teile unter Bürgschaft der Kommunalverbände, eine recht erhebliche Tätigkeit

[1]) Wir folgen hier den Angaben von Fischer, Zur Förderung des Kleinsiedlungswesens. Schriften zur Förderung der inneren Kolonisation, Heft 25. Berlin 1916. Deutsche Landbuchhandlung G. m. b. H.

auf dem Gebiete der Errichtung kleinerer Heimstätten mit Landzugabe ausgeübt. Von dieser letzteren Tätigkeit abgesehen, sind bis 1914 in den sechs westlichen Provinzen mit einer Bevölkerungszahl von 20.9 Millionen im ganzen nur 4.886 Familien auf Rentengütern angesiedelt, darunter 2.441 auf kleinen Stellen von einer Grösse unter 2.5 ha.

Das Gesamtergebnis ist also, dass durch die staatlichen Massnahmen im ganzen in Preussen nicht mehr als rund 44.000 Bauern- und Ansiedlerstellen geschaffen sind und dass nur 8.500 von diesen Stellen Arbeiterstellen in der Grösse der sogenannten kleinsten Rentengüter sind. Die Zahl der Kleinsiedlungen, die mit Einschluss der privaten Tätigkeit in den letzten Jahrzehnten entstanden sind, werden auf 70.000 geschätzt.

Aehnliche Grundsätze wie die preussischen Rentengutsgesetze, jedoch mit mancherlei durch die soziale und politische Verfassung des Landes bedingten Abweichungen enthält das Mecklenburgische Ansiedlungsgesetz vom 24. Mai 1898. Die Ausführung des Gezetzes ist Sache der „Ansiedlungskommission" zu Schwerin. Ihre Tätigkeit ist, wie in Preussen diejenige der Generalkommission, lediglich eine vermittelnde. Als Geldinstitut steht ihr der „Domanialkapitalfonds", zur Verfügung. Die Mecklenburgische Ansiedlungsgesellschaft, die die gleiche Tätigkeit ausübt wie die preussischen provinziellen Siedlungsgesellschaften, hat die Rechtsform einer Aktiengesellschaft.

Aus den bis dahin rechtslich streng geschlossenen ritterschaftlichen Gütern können nach dem Gesetz unter gewissen Beschränkungen Besitzstellen mittleren und kleineren Umfangs weggegeben werden. Die Besitzstellen müssen frei von den Hypothekenschulden des Hauptguts begründet werden. Die Befreiung tritt ein auf Grund eines Unschädlichkeitsattestes, das jedoch nur gegeben werden darf, wenn die abzutrennenden Flächen nicht mehr als 5% der ganzen Gutsfläche betragen; andernfalls ist die Zustimmung der Hypothekengläubiger erforderlich. Jeder Rentengutsvertrag bedarf der landesherrlichen Genehmigung. In den Vertrag können Bestimmungen, die die Veräusserung und Teilung der Stelle oder die Vereinigung mit einem anderen Grundstücke beschränken, aufgenommen werden. Für gewisse Stellen ist im allgemeinen die Verschuldbarkeit auf die Hälfte des Wertes beschränkt. Höhere Verschuldung ist nur mit Genehmigung der Ansiedlungskommission in bestimmten Fällen bis zu drei Vierteln des Wertes gestattet. Das Recht, die Ablösung zu verlangen oder zu bewirken, kann von der Zustimmung beider Teile abhängig gemacht werden. Der bescheidene Erfolg dieses Gesetzes scheint damit zusammenzuhängen, dass in Mecklenburg die Nachfrage nach grossen Gütern seitens reicher städtischer Kapitalisten sehr lebhaft ist, die Bodenpreise hoch hält und jedes Veräusserungsbedürfnis befriedigt.

Der grosse Vorzug des Rentengutsverfahrens, wie wir es im vorstehenden in grossen Zügen geschildert haben, besteht darin [1]), dass es vom Staate

[1]) Vergl. Keup. Die Innere Kolonisation. Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, hrsg. v. C. J. Fuchs, Stuttgart 1918. W. Meyer-Ilschen. S. 366 ff.

ausserordentlich hoch beliehen wird, normaler Weise bis zu drei Vierteln des Taxwertes, in den Stellen, in denen es sich um kleinere Stellen handelt, die ohne fremde Hilfe von der Familie selbst bewirtschaftet werden können, sogar bis neun Zehntel. Nur ein Viertel bis ein Zehntel des Stellenwerts ist infolgedessen vom Erwerber aus eigenen Mitteln zu bestreiten, wobei der Verkäufer häufig noch einen Teil selbst dieses Viertels oder Zehntels als sogenannte Restrente stehen lässt, bis durch allmähliche Werterhöhung des Gutes bei einer späteren Nachtaxe der Stelle auch diese Restrente seitens der Rentenbank abgelöst werden kann, weil sie nunmehr in die ersten drei Viertel des Stellenwerts eingerückt ist. Was mit dieser Rentengutsgesetzgebung erreicht wird, ist mithin: erstens die Ermöglichung des Erwerbes einer Wirtschaft ohne grosse Barmittel — 1000 Mark und weniger genügen zum Ankauf einer Arbeitstelle mit einem halben bis mehreren Morgen Landzulage —, und zweitens, die Sicherstellung vor der Gefahr der Kündigung oder Zinserhöhung der eingetragenen Lasten, denn die Rente ist ein für alle Male fest und von Seiten der Rentenbank (nicht des Rentengutsbesitzers) unkündbar. Erleichternd wirkt noch, dass die Rentenbank auf Wunsch für die ersten drei Jahre auf die Rentenzahlung verzichten kann, wodurch sich allerdings die spätere Rentenzahlung etwas erhöht; in dieser Beziehung kommt die Ansiedlungskommission noch weiter entgegen, die drei wirkliche Freijahre ohne spätere Erhöhung gewährt. Ausserdem besteht ein Unterschied zwischen den Bedingungen der Ansiedlungskommission und der unter Vermittlung der Generalkommissionen beleihenden Rentenbanken insofern, als erstere sich mit einer jährlichen Rente von 3% der Kaufsumme begnügt und allmähliche Tilgung der Schuld nicht verlangt, während bei letzteren $4^1/_2$% zu zahlen sind, wobei $^1/_2$% auf die Tilgung der Schuld entfällt. Nach 56 Jahren ist dann die Tilgung der Rentenschuld eingetreten.

Andererseits bietet die Einrichtung des Rentenguts den Vorteil, dass sie gestattet, trotzdem das Gut mit Eintragung in das Grundbuch in das volle Eigentum des Erwerbers übergeht, gewisse Verfügungsbeschränkungen daran zu knüpfen, die dazu dienen, das Gut seinem ursprünglichen Zwecke zu erhalten, bei andersartiger Eigentumsübertragung aber rechtlich unzulässig sein würden. Der Ministerialerlass vom 8. Januar 1907, der die Bildung von Rentengütern für Industriearbeiter zulässt, sagt beispielsweise: „Es ist Vorsorge zu treffen dass nicht die Eigenschaft und der Zweck des Rentenguts als ländliche Arbeiterheimstelle durch spekulative Ausbeutung beeinträchtigt wird, eine Gefahr, die in der Nähe schnell wachsender Industrieorte häufiger zu besorgen sein dürfte". Verfügungsbeschränkungen dieser Art sind bei Arbeiterrentengütern u.a. die folgenden: das Rentengut darf ohne Genehmigung der Generalkommission weder geteilt, noch mit anderen Grundstücken vereinigt werden; auch zur Veräusserung des Grundstücks als Grenze ist die Genehmigung der Generalkommission einzuholen; es sind gewisse Bestimmungen über die bauliche Benutzung des Grundstücks innezuhalten; in den national

gefährdeten Gegenden ist der Erwerber verpflichtet, die Stelle in deutscher Hand zu halten. Zur Erreichung der vorstehend aufgeführten Zwecke ist in dem Rentengutsvertrage zwischen dem Rentengutsausgeber und dem Rentengutsnehmer das dingliche Wiederkaufsrecht auszubedingen und dem Rentengutsgeber die Verpflichtung aufzuerlegen, das Wiederkaufsrecht auf Verlangen des Staates an diesen abzutreten und, solange hiervon kein Gebrauch gemacht wird, im einzelnen Falle seinerseits das Wiederkaufsrecht auf Verlangen des Staates auszuüben. Der Wiederkaufspreis bemisst sich für den Grund und Boden nach der Taxe, die seitens der Generalkommission der Beleihung zugrundegelegt worden ist, für die Gebäude nach dem einen Bauwerte, den sie unter Berücksichtigung der Abnutzung zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechts haben. Bei bäuerlichen Rentengütern wird auf dem Grundstücke das Anerberrecht eingetragen, d. h. wenn der Besitzer stirbt, ohne ein Testament gemacht zu haben, so ist zunächst der älteste Sohn, wenn dieser verzichtet, der nach gesetzlicher Reihenfolge nächste Erbe berechtigt, das Gut ungeteilt und unter Vorzugsbedingungen gegen die Miterben zu übernehmen.

Erschwerend hat der Bildung von Rentengütern vielfach der Umstand entgegengewirkt, dass das staatliche Darlehn nicht in bar, sondern in Form von Rentenbriefen hergegeben wird. Die Rentenbriefe stehen zur Zeit sehr niedrig im Kurs, so dass bei ihrem Verkauf ein nicht unerheblicher Kursverlust entsteht. Es bleibt dann für den kapitalschwachen Anwärter auf kleinste Rentengüter vielfach nur der Ausweg offen, den Kursverlust auf das Baukapital zu schlagen, wodurch die dauernde Rente eine Erhöhung erfährt.

III. Erbbaurecht. Das Erbbaurecht ist das veräusserliche und vererbliche dingliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Paragr. 12 des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Es gibt dem Berechtigten die Möglichkeit, ein eigenes Haus zu haben, ohne dass Grund und Boden erworben und dafür Kapital aufgewendet werden muss; die Verpflichtung gegen den Eigentümer beschränkt sich regelmässig auf die Entrichtung einer Rente, des Erbbauzinses, und solange die Verpflichtung erfüllt wird, schaltet und waltet der Erbbauberechtigte im Hause nicht anders, als wenn auch Grund und Boden ihm gehörten. Auf der anderen Seite gibt das Erbbaurecht dem Grundeigentümer die Möglichkeit, sein Grundstück nutzbar zu machen, ohne sich des Eigentums daran zu begeben oder sich mit der Verwaltung von Wohnhäusern zu belasten, eine Möglichkeit, die in erster Linie für öffentlichen Grund und Boden, d. h. für solchen im Eigentum des Staates oder der Gemeinden, dann aber auch für grössere Vermögensverwaltungen, Stiftungen, Industrieverwaltugen u. s. w. von Bedeutung werden kann.

Das Erbbaurecht ist im römischen Rechte als sogenannte „superficies" ausgebildet. Hauptsächlich scheint die Einrichtung benutzt zu sein, um Staats- und Gemeindeland sowie kaiserliche Grundstücke, die nicht veräussert werden

konnten oder sollten, besser als sonst zu verwerten. Einen sehr erheblichen Umfang hat aber die superficies soweit ersichtlich, in Rom nicht gewonnen. Das ältere deutsche Recht liess in gewissen Grenzen ein von dem Eigentum am Grund und Boden gesondertes Eigentum an Gebäuden und Pflanzungen zu. Vereinzelt ist auch in deutschen Städten im Mittelalter eine der römischen superficies ähnliche Einrichtung zur Anwendung gelangt. Auch die neueren deutschen Gesetze, die das Institut geregelt haben, lehnen sich im wesentlichen an das römische Recht an. Tatsächlich ist indessen das Erbbaurecht nur ausnahmsweise zur Anwendung gelangt. Die Erfahrung scheint zu lehren, dass die Einrichtung den deutschen Anschauungen und wirtschaftlichen Bedürfnissen wenig entspricht. [1])

Heute sind für das Erbbaurecht in Deutschland die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches massgebend. Ergänzend treten einige Vorschriften der Grundbuchordnung hinzu. Bei der Regelung hat sich das Bürgerliche Gesetzbuch in der Hauptsache dem römischen Rechte angeschlossen und dasselbe nur insoweit geändert und ergänzt, als dies mit Rücksicht auf die dem römischen Rechte unbekannte Einrichtung des Grundbuchs sowie praktische Bedürfnisse der Gegenwart notwendig erschien. Formell ist so vorgegangen, dass das Gesetz den Begriff des Erbbaurechts feststellt (B. G. B. 1012) und dann in der Hauptsache auf die Anwendung der für Grundstücke gegebenen Vorschriften verweist (P. 1017 Abs. 1); nur einzelne Punkte sind durch besondere Vorschriften geregelt. (P. 1013-1016, 1017 Abs. 2). Die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches können in einigen Hinsichten durch Vereinbarungen der Beteiligten ergänzt und geändert werden, und wenn der wirtschaftliche Zweck, den man im Auge hat, erreicht werden soll, müssen derartige Vereinbarungen durch besonderen Vertrag getroffen werden.

Zur Begründung des Erbbaurechts ist die Einigung des Eigentümers des Grundstücks und des Erwerbers über die Bestellung des Erbbaurechts erforderlich. Die Einigung muss vor dem Grundbuchamt erklärt werden. Das Erbbaurecht kann nach dem Gesetz auch auf die Benutzung eines für das Baurecht nicht erforderlichen Teiles des Grundstückes erstreckt werden, wenn sie für die Benutzung das Bauwerks Vorteile bietet. Es ist danach also die Möglichkeit gegeben, dem Erwerber einer grösseren oder kleineren Fläche zur Benutzung als Hofraum oder als Garten zuzugeben. Das Erbbaurecht tritt regelmässig mit dem Augenblick der Eintragung in das Grundbuch in Kraft; es kann aber auch so bestellt werden, dass es erst mit dem Eintritt eines bestimmten Zeitpunktes wirksam wird. Umgekehrt kann eine auflösende Bedingung oder eine zeitliche Beschränkung festgesetzt werden. Wird nichts besonderes eingetragen, so gilt das Recht als auf ewige Zeit begründet. Der Eigentümer des Grundstücks tritt nicht in ein Miteigentum mit dem Erbbau-

---

[1]) Vergl. André. Die rechtliche Seite des Erbbaurechts. Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, Nr. 22 Berlin 1903. Carl Heymans Verlag. S. 110 ff.

berechtigten, sondern bleibt alleiniger Eigentümer des Grundstücks. Er kann das Grundstück beliebig veräussern und es anderweit belasten, insbesondere Hypotheken auf das Grundstück legen. Sind neben dem Erbbaurecht andere Rechte, namentlich Hypotheken und Grundgerechtigkeiten am Grundstück bestellt, so bestimmt sich das Rangverhältnis der verschiedenen Rechte nach dem Zeitpunkte der Eintragung. Andererseits ist das Erbbaurecht kraft ausdrücklicher Bestimmung des Gesetzes vererblich und veräusserlich. Bei einer Veräusserung steht dem Grundstückseigentümer kein Vorkaufsrecht zu. Der Erbbauberechtigte kann sein Recht nach Art eines Grundstücks mit Hypotheken belasten. Das Erbbaurecht erlischt durch die Erklärung des Berechtigten, dass er das Recht aufgebe, und durch die Löschung des Rechtes im Grundbuch; ist das Erbbaurecht mit dem Rechte eines Dritten, insbesondere einer Hypothek belastet, so ist die Zustimmung des Dritten erforderlich.

Bei der Lückenhaftigkeit der gesetzlichen Bestimmungen, die das Verfahren im einzelnen regeln, gewinnt um so grössere Bedeutung der Erbbauvertrag, durch den die Abmachungen zwischen dem Grundeigentümer und Erbbauberechtigten festgelegt werden, und das um so mehr, wenn wirklich die wirtschaftlichen und sozialen Ziele erreicht werden sollen, die bei der Einführung des Erbbaurechts vorgeschwebt haben. Solche besonderen Abmachungen werden sich u.a. zu beziehen haben auf Höhe des Bodenzinses, Dauer des Erbbaurechts, Anfall des Geländes an den Grundeigentümer nach Erlöschen des Erbbaurechts, etwaige Vergütung für das Gebäude beim Heimfall, Benutzung des Gebäudes (Höhe der Mieten), Instandhaltung mit Hypotheken, Vorkaufs und Rückkaufsrecht u.s.w. Es darf nicht verkannt werden, dass sie das ganze Verfahren zu einem recht verwickelten machen und dass bei Abfassung der Verträge grosse Vorsicht geboten ist, um einen Ausgleich zwischen den oft einander widerstreitenden Interessen von Grundeigentümer und Erbbauberechtigten herbeizuführen.

An die Einführung des Erbbaurechts in das neuere deutsche Recht sind seitens der Boden- und Wohnungsreformer Erwartungen angeknüpft, die in demselben eines der Mittel erblicken wollten, von denen man sich eine wesentliche Verbesserung der Wohnungsverhältnisse und eine Einschränkung der Spekulation versprechen dürfe. Von anderer Seite ist eine in dieser Richtung zu erwartende Wirkung des Gesetzes von vornherein bestritten worden. Wie man sich zu diesem Streite der Meinungen auch stellen will, das eine steht jedenfalls fest, dass es noch nicht gelungen ist, das Erbbaurecht in grösserem Umfang in Deutschland einzubürgern. Ein wesentlicher Grund dafür dürfte in der Lückenhaftigkeit des für das Erbbaurecht geltenden Rechtes liegen. Die wenigen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind unvollständig; sie lassen in wichtigen Punkten dem Zweifel Raum und reichen, was das wichtigste ist, nicht aus, um den Hypothekenbanken und anderen Instituten des Realkredits diejenige rechtliche Sicherheit zu gewähren, die für die Beleihung die unerlässliche Voraussetzung bilden. Die verhältnismässig geringe

Zahl der Fälle, in denen das Erbbaurecht zur Verwendung gekommen ist, beschränkt sich mit wenigen Ausnahmen auf die Beleihung gemeinnütziger Baunternehmungen. Die Beleihung ist fast ausschliesslich durch öffentliche Körperschaften — Reich, Staat, Gemeinden und einzelne Landesversicherungsanstalten — erfolgt.

Das Reich hat in neuerer Zeit nicht nur selbst Grund und Boden in Erbbaurecht an Baugenossenschaften abgegeben, sondern hatte bis zum Jahre 1915 diese Erbbaurechte auch bis zu einer Gesamthöhe von rund 8 Millionen Mark beliehen. Als Erbbauzins ist der Satz von 2 % der für den Anbau und die Erschliessung des Geländes aufgewandten Selbstkosten berechnet. Weitere Darlehn wurden bis dahin im Betrage von 1 Million Mark auf von anderer Seite (preussischer Staat und Gemeinden) in Erbbaurecht vergebene Grundstücke dargeliehen. Die Beleihung erfolgt auf Grund eines Vertrages, der bezüglich der Beleihungsgrenze und des Zins- und Tilgungsgesetzes die gleichen Bedingungen enthält, wie sie im allgemeinen bei der Hergabe von Hypotheken auf das Eigentum vom Reiche gehandhabt werden. Die Sicherheit des Darlehns wird durch die sogenannte Rückübertragung gewährleistet, d. h. falls der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, geht das Erbbaurecht auf den Grundeigentümer über. Für den Fall eines Verkaufs des Erbbaurechts sichert sich das Reich das Vorkaufsrecht an dem Erbbaurecht.

Der Preussische Staat hatte zu Ende des Jahres 1911 Beleihungen auf Erbbaurechte erst in drei Fällen getätigt. In zweien dieser Fälle ist das Erbbaurecht vom Staate selbst, in einem vom Reiche eingeräumt. Die Grundsätze für die Beleihung waren auch hier wie die für die Beleihung von Eigentum geltenden; als Wert, der der Berechnung der Höhe des Darlehns zugrundegelegt wurde, ist der der errichteten Baulichkeiten angenommen. Inzwischen sind noch zwei weitere Beleihungen erfolgt, die eine auf ein einer Königsberger Baugenossenschaft vom preussischen Eisenbahnfiskus in Erbbau überlassenes Grundstück, die andere auf einige Parzellen eines von der Stadt Barmen einer Baugenossenschaft in Erbbau überlassenen Terrains auf dem Erwerbshäuser errichtet werden. In dem Königsberger Falle ist der Hypothek, die bis 95 v. H. der Baukosten geht, der Vorrang vor allen übrigen Beleihungen, einschliesslich des Erbbauzinses, eingeräumt. Für den das Erbbaurecht errichtenden Eisenbahnfiskus ist eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Erbbaurechts sowie ein Vorkaufsrecht für den Verkaufsfall grundbuchlich eingetragen. In dem Barmer Falle, in welchem die Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz die erste Hypothek unter Bürgschaft der Stadtgemeinde gegeben hat, ist die Sicherung der zweiten vom preussischen Staate gewährten Hypothek durch die von der Stadt übernommene Verpflichtung erreicht, im Falle des Erlöschens eines Erbbaurechts die Hypothek zu übernehmen. Für den Verkaufsfall ist dem Darlehnsgeber ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Der Gesamtbetrag der aus dem staatlichen Wohnungsfonds auf Erbbaurecht gewährten Beleihungen beträgt z. Zt. 1 Million Mark.

Für die Beleihung eines vom Preussischen Staate dem Bremer Verein für Arbeiterwohnungen verliehenen Erbbaurechts zur Erbauung von Wohnungen für Minderbemittelte hat die Landesversicherungsanstalt der Hansastädte unter selbstschuldnerischer Bürgschaft des Bremischen Staates die Mittel bis zum Betrage von 2 Millionen Mark hergegeben.

Einer der bekanntesten Fälle der Beleihung eines Erbbaurechts durch eine Landesversicherungsanstalt ist das Erbbauabkommen zwischen der Landesversicherungsanstalt Hessen-Nassau und der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfürt a. M. bezüglich eines der letzteren von dem St. Katharinen- und Weissfrauenstifte zur Bebauung in Erbbau überlassenen Grundstücks an der Mainzer Landstrasse in Frankfurt. Die Beleihung ist in diesem Falle bis zum Betrage von $^2/_3$ des Bauwerts erfolgt. Der Zinsfuss beträgt 3.20 v. H. Die Amortisation des Darlehns hat bis zum Ablaufe des Erbbauvertrags, d. h. in diesem Falle 65 Jahre, zu erfolgen. Von einer Sicherung des Darlehns durch Bürgschaftsübernahme seitens eines Dritten ist in diesem Falle abgesehen.

Für spätere Beleihungen von Erbbaurechten durch die Landesversicherungsanstalten ist die Stellung massgebend gewesen, die das Reichversicherungsamt zu der Frage der Beleihbarkeit von Erbbaurechten eingenommen hat und die in der Festschrift des Amtes zum Jubiläum der Unfall- und Invalidenversicherung, 1910, niedergelegt ist. Das Reichsversicherungsamt „trägt Bedenken, anzuerkennen, dass Erbbaurechte von Trägern der Arbeiterversicherung mündelsicher beliehen werden können. In den bisher seiner Entscheidung unterstellten Fällen hat es sich daher darauf beschränkt, die Anlagen als nicht mündelsichere zu genehmigen, wenn eine eingehende Prüfung der Verhältnisse dies gestattete". Von den Landesversicherungsanstalten, die Erbbaurechte beliehen haben, ist, dieser vorsichtigen Stellungnahme entsprechend, in den meisten Fällen die Uebernahme der Bürgschaft durch die Gemeinden gefordert. So hat u. a. die Stadt Essen a.R. die Bürgschaft für ein von der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz einer Essener Genossenschaft bewilligtes Darlehn auf ein von der Stadt in Erbbau auf 80 Jahre überlassenes Grundstück in Höhe von 440 700 M übernommen. Mit der Beleihungsgrenze ist in diesem Falle bis zu 75 v. H. der Baukosten gegangen; der Zinsfuss beträgt 3 v. H., die Tilgung 1 v. H.

Die Landesversicherungsanstalt Königreich Sachen hat u. a. unter Bürgschaft der Stadt Leipzig einer gemeinnützigen Aktienbaugesellschaft Darlehen auf Grundstücke, die von der Stadt in Erbbau überlassen sind, in Höhe von 3.700.000 M. zum Zinsfusse von 4 v. H. gewährt, der vertragsmässig auf 3.5 v. H. bezw. 3.7 v. H. herabgesetzt wird, wenn die Zahl der an Versicherte oder Rentenempfänger vermieteten Wohnungen wenigstens 80 v. H. bezw. mehr als 70 bis 80 v. H. beträgt; die dadurch entstehende Zinsdifferenz wird zur Tilgung verwandt. Mit der Beleihung ist die Landesversicherungsanstalt Sachsen bis zu einer Höhe von 90 v. H. der Brandversicherungssumme der errichteten Gebäude hinaufgegangen.

Eine Zusammenstellung des Statistischen Amtes der Stadt München berichtet über 39 Gemeinden, die Ende 1913 bisher insgesamt 282 Grundstücke in Erbbaurechte vergeben hatten. Die Zahl der hypothekarisch beliehenen Erbbaugrundstücke betrug bei 12 Städten, von denen Angaben hierüber vorlagen, 221 mit einem Gesamtbetrage von etwas über $8^1/_2$ Millionen Mark hypothekarischer Darlehen, wovon 1 967 378 M auf gemeinnützige Vereine und Genossenschaften, 1 374 125 M auf Gartenstadtgesellschaften, der Rest auf sonstige Vereine und Genossenschaften und auf Private entfiel. Die Beleihungsgrenze ist meist ziemlich hoch, 55 v. H. bis sogar 90 v. H. des Bauwerts, gesteckt. Der Zinsfuss bewegt sich in der Regel zwischen 3 und 4 v. H. bei entsprechender Tilgungsverpflichtung. In den betreffenden Verträgen der Stadtgemeinden mit den Erbbauberechtigten wird durchweg ein besonderer Wert auf die Sicherung der städtischen Interessen bei Abschluss des Erbbauvertrages nach Massgabe der einschlägigen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelegt. Die Verpflichtung zur Entrichtung des Erbbauzinses wird als Reallast bestellt, der Stadt steht im Falle des Verkaufs des Erbbaurechts ein dingliches Vorkaufsrecht zu. Das als dauernde Belastung grundbuchlich einzutragen ist, usw. Andererseits werden entsprechende Sicherungsvorschriften für die hypothekarische Beleihung des Erbbaurechts vertraglich festgelegt. Die Hingabe städtischen Geländes im Erbbaurecht an Bauvereine und Baugenossenschaften wird oft mit Bestimmungen verknüpft, die den gemeinnützigen Zweck der zu errichtenden Bauten für die Zukunft verbürgen.

Am häufigsten hat bisher die Stadt Frankfurt a. M. im vorstehenden Sinne Baugelände abgegeben, und zwar entfielen von den in der Münchener Statistik überhaupt registrierten 282 Erbbaugrundstücken allein 144 auf Frankfurt. Die hypothekarische Beleihung der in Betracht kommenden Grundstücke erfolgt in Frankfurt, wie auch sonst meist, fast ausschliesslich durch die Stadt, die hierfür eine besondere „Erbbau-Darlehnskasse" begründet hat. Die Beleihungsgrenze beträgt in der Regel 75 v. H. des Bauwerts, ausnahmsweise, wenn es sich um städtische Beamte und Lehrer handelt, beim Bau von Einfamilienhäusern 90 v. H. Der Zinsfuss beträgt 4 v. H. der Erbbauzins $2^1/_2$ v. H. des Bodenwerts und 4 v. H. der Strassenherstellungskosten. Die Darlehen sind innerhalb der Erbbauzeit durch jährliche Zahlungen zu tilgen.

In neuester Zeit sind noch einige umfangreiche Unternehmungen von Gartenstadtgesellschaften auf Erbbaurecht begründet worden und von den betreffenden Stadtgemeinden beliehen, die in der Münchener Statistik noch keine Berücksichtigung gefunden haben, wie z. B. Gartenstadt am Käferthaler Walde bei Mannheim und die Gartenvorstadt Leipzig-Mariabrunn.

Einzelne Städte, wie a. u. Essen a. R. und Leipzip, haben auch die Bürgschaft für die von den zuständigen Landesversicherungsanstalten beliehenen Erbbaurechte übernommen.

Die Deutsche Pfandbriefanstalt in Posen, die den städtischen Amortisations-

kredit in Posen und Westpreussen pflegt, beleiht als einziges der in Deutschland bestehenden Pfandbriefinstitute Grundstücke, die von der staatlichen Stadterweiterung der Stadt Posen und des Villenvororts Solatsch zu Erbbaurecht vergeben werden, zur ersten Stelle, wobei nicht Baugenossenschaften, sondern ausschliesslich Private als Erbbaurechtsnehmer in Betracht kommen. Zur zweiten Stelle gewährt die Kreditanstalt für städtische Hausbesitzer, die der Deutschen Pfandbriefanstalt angegliedert ist, Amortisationshypotheken, die Ende des Jahres 1917 3 100 000 M betrugen. Um die genannte Zeit waren 95 Erbbaurechte beliehen. Mit der Einrichtung sind gute Erfahrungen gemacht. Die Pfandbriefanstalt hält die betreffenden Hypotheken für besser gedeckt, als es die Hypotheken in gleicher Beleihungsgrenze bei der Beleihung der gleichen Bauten im Grundstückseigentume sein würden.

Die weitgehende Unsicherheit, die bezüglich der Frage der Beleihbarkeit von Erbbaurechten herrscht, hat naturgemäss zu mannigfachen Erörterungen darüber geführt, ob eine Abänderung, bezw. Ergänzung des geltenden Rechtes geeignet sei, dem Erbbaurecht eine weitere Verbreitung und die Stellung zu erobern die ihm zweifellos aus mancherlei Gründen zukommt. Die Baugenossenschaftsverbände, die Kleinwohnungsvereine, neuerdings auch der Deutsche Juristentag, haben den Gegenstand bei ihren Tagungen zur Erörterung gestellt. Auch der Deutsche Reichstag hat in einer Resolution vom 22. Mai 1912 den gesetzlichen Ausbau des Erbbaurechts zum ausgiebigeren Gebrauche desselben im Interesse des Kleinwohnungsbaues zur Forderung erhoben. Die ziemlich allseitig anerkannte Berechtigung dieser Forderung hat zu positiven Vorschlägen zu einem solchen Ausbau des Erbbaurechts geführt, unter denen vor allem ein formulierter Entwurf eines Reichsgesetzes, betreffend das Erbbaurecht, Erwähnung verdient, den der Direktor der Bayerischen Handelsbank, Freiherr, v. Pechmann, unter Mitberatung eines vom Bayerischen Landesvereine zur Förderung des Wohnungswesens eingesetzten Ausschusses und gestützt auf die Beschlüsse des Deutschen Juristentages und der II. Wohnungskonferenz ausgearbeitet hat. [1])

Der v. Pechmannsche Entwurf lässt die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über das Erbbaurecht (Parargr. 1012 bis 1017) bestehen und sucht sie, neben anderen präziseren Formulierungen die hier nicht zur Erörterung stehen, namentlich durch solche Bestimmungen zu ergänzen, die die Möglichkeit der Beleihung von Erbbaurechten in der Form von Tilgungshypotheken durch Hypothekenbanken und andere Kreditinstitute schaffen. Dahin gehört vor allem die Bestimmung, dass das verwirklichte Erbbaurecht, wenn Hypotheken darauf ruhen, nicht untergeht, sondern mit den Hypotheken, zu deren Aufnahme der Grundeigentümer durch grundbuchliche Eintragung seine Zustimmung erteilt hat, als Eigentümer-Erbbaurecht auf den Grundeigentümer übergeht.

[1]) Heft 12 der Schriften des Bayerischen Landesvereins zur Förderung des Wohnungswesens. München 1913. Ernst Reinhardts Verlag.

Bei der zweifellos bestehenden Unklarheit und Unübersehbarkeit der Rechtsverhältnisse hat sich die Reichsregierung veranlasst gesehen, nach umfangreichen Vorarbeiten nunmehr im Mai 1918 den ausgearbeiteten Entwurf eines Reichsgesetzes über das Erbbaurecht der Oeffentlichkeit zu unterbreiten. Der Entwurf bildet nicht, wie der vorerwähnte v. Pechmannsche Entwurf, eine Ergänzung des bestehenden Rechtes, sondern regelt die Materie selbständig. Die das Erbbaurecht regelnden Paragraphen 1012 bis 1017 des Bürgerlichen Gesetzbuchs treten, wenn er Gesetz wird, damit ausser Kraft. Das Hauptgewicht bei der Regelung der Frage ist auf die Hebung der Marktgängigkeit und der Beleihungsfähigkeit des Erbbaurechts gelegt. Zu diesem Behufe soll dem Erbbauberechtigten eine möglichst eigentümergleiche Stellung gegeben und insbesondere sichergestellt werden, dass alle Vermögenswerte, die mit dem Erbbauunternehmen in Verbindung stehen, den Hypothekengläubigern in gleicher Weise haften wie beim Grundeigentum und dass diese dingliche Sicherung nicht durch vorzeitige Beendigung des Erbbaurechts erlischt. Dementsprechend sind die Rechtsverhältnisse an dem Bauwerk übersichtlich geregelt; an Stelle der Verfallklauseln ist ein Heimfallrecht eingeführt, bei dessen Ausübung das Fortbestehen der Hypotheken, Grund und Rentenschulden gesichert ist. Ferner ist die Frage der Mündelsicherheit und damit die Zulässigkeit der Beleihung von Erbbaurechten aus Mitteln der Gemeinden, Landesversicherungsanstalten und öffentlichen Sparkassen sowie durch Hypothekenbanken und private Versicherungsanstalten klargestellt. Die ordnungsmässige Instandhaltung der errichteten Gebäude soll durch Leistung einer Entschädigung für das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts und durch Gewährung einer angemessenen Vergütung für das Erbbaurecht bei dessen Uebertragung an den Grundstückseigentümer gewährleistet werden. Damit wird der Erbbaurechtsnehmer bis zum letzten Augenblicke der Dauer seines Rechtes an der ordnungsmässigen Instandhaltung des Bauwerks interessiert, weil sich die Höhe seines Entschädigungsanspruchs nach dem vorhandenen Werte des Bauwerks richtet. Infolgedessen können nicht Zustände einreissen, wie sie das englische Lease hold-System herbeigeführt hat. Gesteigert wird dieses Interesse dadurch, dass der Entwurf vorsieht, dem Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf einzuräumen.

Der Entwurf hat in der Fachpresse im allgemeinen eine günstige Beurteilung gefunden, und es ist kaum daran zu zweifeln, dass er in seinen Hauptbestimmungen die Grundlage für die demnächst gesetzliche Regelung der Frage bilden wird.

Die Vorzüge und Schattenseiten des Erbbaurechts haben in der Fachliteratur eine stark von einander abweichende Beurteilung gefunden. Als Mittel zur Förderung der ländlichen Kleinsiedelung wird es seiner ganzen Structur nach von vornherein wenig in Betracht kommen, wenn auch, wie bereits hervorgehoben ist, die Zugabe unbebauter Grundstücksteile (Gartenland u. s. w.) zu

dem auf Erbbaurecht errichteten Bauwerke durch die geltenden gesetzlichen Bestimmungen nicht aussgeschlossen ist. Dementsprechend ist es bisher in Deutschland auch fast ausnahmslos nur für städtische und vorstädtische Verhältnisse zur Anwendung gelangt.

Vom Standpunkte des Grundeigentümers aus bietet es zweifellos eine Reihe von Vorzügen. Der vermehrte Bau von Wohnhäusern wird erreicht, ohne dass der Eigentümer von Grund und Boden sein Eigentum aufzugeben braucht. Die Steigerung des Wertes der Grundstücke, wie sie durch die allgemeine Entwicklung herbeigeführt wird, kommt dem Eigentümer, also, wenn dies der Staat, die Gemeinde oder eine sonstige öffentliche Körperschaft ist, der Allgemeinheit zu Gute. Der Gemeinde ist dadurch, dass sie nach einer gewissen Zeit wieder Herrin über den zu Erbbaurecht vergebenen Boden wird, die Möglichkeit zu grosszügiger Entwicklung der Verkehrsstrassen des inzwischen in die Innenstadt hineingewachsenen Geländes und zu Sanierungen unzulänglich gewordener Wohnviertel gegeben. Dazu kommt als weiterer Vorzug die durch den Tilgungszwang, der durch die zeitliche Begrenzung des Rechtes bedingt wird, gebotene Entschuldung des Grundbesitzes. Dagegen kann kein Zweifel darüber bestehen, dass als Eigentümer, die ihr Land in Erbbau vergeben, Privatpersonen im grossen und ganzen nicht in Betracht kommen werden. Soweit sie Grundeigentum besitzen, das sie nicht zum eigenen Wohnungsbedarf verwenden, werden sie es lieber in Bedarfsfällen in Geld umsetzen. Ob die weitergehenden Hoffnungen, die namentlich seitens der Bodenreformer an das Institut als ein Mittel zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse geknüpft werden, berechtigt sind, wird von anderer gewichtiger Seite bestritten. Immerhin ist den Anhängern des Erbbaurechts zuzugeben, dass es namentlich in Zeiten des Wohnungsmangels und da, wo nur sehr teuerer oder nur geringfügiger privater Grundbesitz für Bebauungszwecke zur Verfügung steht, in dieser Beziehung eine gewisse Bedeutung erlangen kann. Die Forderung nach einem weiteren Ausbau der gesetzlichen Bestimmungen, wie ihn der Reichsgesetzentwurf anbahnt, erscheint darum gerechtfertigt.

Vom Standpunkte des kapitalschwachen Siedlers bietet es vor dem Eigentumserwerb am Grund und Boden den Vorteil, dass es keines einmaligen grösseren Kapitalaufwandes zum Erwerb eines Hauses bedarf. In dieser Beziehung hat es aber kaum einen Vorzug vor der Rechtsform des Rentengutes voraus. Ein Hauptgrund für die geringe Verbreitung, die das Erbbaurecht, soweit Privatpersonen als Erbbaurechtsnehmer in Betracht kommen, gefunden hat, dürfte in der starken Abneigung der Bevölkerung vor dem ihm fremden und dem einfachen Denken unverständlichen Rechtgebilde zu suchen sein. Ausserdem wirkt wohl überall der Reiz mit, infolge der Wertsteigerung aus dem gekauften Lande einen Gewinn zu erzielen, der ihm als Erbbauberechtigten entgeht. Erwerber von Erbbaurechten sind daher bislang in erster Linie Baugenossenschaften und gemeinnützige Baugesellschaften gewesen, die von vornherein nicht mit einer vorzeitigen Veräusserung zu

rechnen brauchen, die nicht auf Gewinn ausgehen und die auch im Stande sind, sich das nötige Baukapital zu beschaffen. Diese letztere Voraussetzung ist schon jetzt in einer grösseren Reihe von Fällen dadurch erfüllt worden, dass ihnen die öffentlich-rechtlichen Stellen (Reich, Staat, Gemeinden), die ihnen das Erbbaurecht einräumten, gleichzeitig die Baudarlehen gegeben haben.

LANDPACHT UND AGRARKREDIT IN AUSTRALIEN UND NEUSEELAND VON AGR. J. OETTINGER.

Agrarkredit in Gross-Britannien. In den dem Kriege unmittelbar vorangegangenen Jahren ist die Frage der leichteren Kreditbeschaffung für Farmer und insbesondere Kleinsiedler in Gross-Britannien eifrig diskutiert worden. Es wurde allgemein anerkannt, dass die Verhältnisse in dieser Hinsicht sehr unbefriedigend sind, dass die Schwierigkeiten, welchen die Kleinbauern begegnen, ein ernstes Hindernis für die landwirtschaftliche Entwicklung bilden, dass die Kleinsiedler infolge Mangels an Kapital und Kredit ihre Besitzungen nur ungenügend pflegen und kultivieren können. Die Erfahrung lehrt, dass die von den Banken in England geforderte Sicherheit die Mittel des durchschnittlichen Kleinsiedlers bei weitem übersteigt. Es wird allgemein erklärt, dass, seitdem die alten Landbanken von den „Joint Stock Companies" absorbiert wurden, die herzlichen Beziehungen, die ehemals zwischen Farmer und Bankier bestanden, aufgehört haben, und dass demzufolge der persönliche Charakter des Darlehennehmers, ausser seinem Vermögen keine Sicherheit für Darlehen bietet. Obwohl letztens manche der „Joint Stock Banks" Instruktionen zu dem Zweck erliessen, dass die Bedingungen bei Farmern von gutem Rufe, die Darlehen verlangen, weniger rigoros sein sollen, sind dennoch die Klagen über Strenge sehr zahlreich.

Die Meinungen stimmen darin überein, dass die Kreditgenossenschaft das beste Mittel bildet, um Kapital, von welcher Quelle es auch immer komme, dem Kleinsiedler zuzuführen. Aber in England sind die Kreditgenossenschaften in sehr geringer Anzahl vorhanden und zählen kaum einige Hundert Mitglieder. In dieser Hinsicht ist gegenüber England nicht nur Deutschland weit voraus; selbst die meisten kontinentalen Länder wie Belgien, Italien, Frankreich, Russland etc. sind darin weit vorgeschrittener.

Kurz vor dem Kriege hat der Landwirtschaftsrat eine sorgfältige Untersuchung der Frage vorgenommen. In dem Organ des Rates für Februar 1913 ist eine Uebersicht über die verschiedenen vorgeschlagenen Pläne zur Befriedigung der Bedürfnisse der Kleinsiedler enthalten. Es wird erklärt, dass der Erfolg der meisten dieser Pläne von der Gewährung staatlicher Mittel oder der Garantie einer staatlichen Unterstützung für

manche zentrale Institutionen abhängt, die ins Leben zu rufen sind zum Zwecke der Gewährung von Darlehen an Einzelne durch Kreditgenossenschaften.

In England hört man mitunter die Frage, warum denn Landwirte bessere Kreditbedingungen erhalten sollen, als sie in den Städten üblich sind. Die naheliegende Antwort auf diese Frage ist hier noch nicht landläufig. Es wird meistens übersehen, dass die hervorragende Eigentümlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes in der Dauer der Produktionsperiode liegt; dass eine andere Eigentümlichkeit dieses Betriebes die Unregelmässigkeit der jährlichen Geldeinnahmen ist; dass die gewöhnlichen kommerziellen Masstäbe oft für Kleinsiedler nicht anwendbar sind, deren Buchführung mitunter unmethodisch und ungenügend ist; und dass die Kreditierung von Farmern nicht dieselbe Beaufsichtigung ermöglicht, wie kommerzielle und industrielle Unternehmungen. Das Resultat ist, dass Farmer in England von Banken, die vornehmlich für Industrie- und Kommerz-Zwecke eingerichtet sind, Kredit in entsprechender Höhe, gegen angemessene Verzinsung, für die erforderliche Zeitdauer und unter denjenigen Sicherheiten, die sie in der Regel zu bieten imstande sind, nicht erhalten können.

Agrarkredit in den britischen Kolonien.

Das Problem des landwirtschaftlichen Kredites in den britischen Kolonien stellt sich ganz anders dar. Während in England die Frage nicht gehörig erfasst wird, ist in den verschiedenen britischen Dominions vieles zur Lösung des Problems des Kolonisationskredites geschehen. In dieser Richtung verdient die Kredit-Organisation in den einzelnen Staaten von Australien und in Neuseeland die besondere Aufmerksamkeit derjenigen, welche sich mit den Möglichkeiten einer gesunden nationalen Landpolitik vertraut machen wollen, die den Ansiedler nicht bloss mit Boden versieht, sondern auch mit der notwendigen Ausrüstung für dessen Entwicklung.

Es sei uns gestattet, eine kurze Uebersicht über die konkreten Bedingungen des Ansiedlungskredites im Zusammenhang mit einer praktischen Landpolitik in den australischen Staaten zu geben.

Landpacht und Kredit.

a. In *Neu-Süd-Wales* kann jeder eingeborene oder naturalisierte britische Untertan Land verlangen, nachdem er zwölf Monate im Lande gewohnt hat. Heimstätten-Farmen werden an Bewerber, die das 21ste Lebensjahr erreicht haben, auf der Grundlage der langfristigen oder dauernden Pacht (perpetual lease) überlassen. Der Pachtzins ist halbjährlich zahlbar und beträgt $2^1/_2$ % des Kapitalwertes. Der Aufenthalt auf dem Grundstücke ist obligatorisch, und gewisse vorgeschriebene Ameliorationen müssen von dem Ansiedler auf dem gepachteten Lande durchgeführt werden. Die Kredit-Bedingungen für solche Ansiedler sind folgende: Es werden unter Verpfändung des Landes Darlehen gewährt für die Zwecke der Löschung von Hypotheken oder Schulden an die Krone, oder für Ameliorationen, Erweiterungen oder Ausführung von

Bauten auf dem Lande. Die geliehenen Beträge belaufen sich von £ 50 bis auf £ 2000 und übersteigen nicht $^2/_3$ des Wertes des Besitztums. Der Zinsfuss übersteigt nicht $4^1/_2$ % bis 5 % per annum. Das Kapital ist in einer Periode rückzahlbar, die 31 Jahre nicht überschreitet.

b. *In Victoria* können Kronländereien für 20 oder 40 Jahre gepachtet werden. Der Aufenthalt des Ansiedlers auf dem Boden oder im Umkreise von 5 Meilen ist obligatorisch für $3^3/_4$ Jahre innerhalb der ersten 6 Jahre, in welcher Zeit Ameliorationen bis zum Werte von £ 1.15.— oder 10/— per acre, gemäss der Art des ausgewählten Bodens, bewirkt werden müssen. Ausser den vorhandenen Kronländereien hat die Regierung mit Hilfe des sogenannten „Gesetzes der Engeren Ansiedlung" die Macht, durch Erwerb grosser Besitzungen auf dem Wege der Vereinbarung oder zwangsweise Boden zu erlangen. Sowohl die erwähnten Kronländereien, wie die auf dem letzten Wege erworbenen Grundstücke, können entweder als Farm-Parzellen oder als Landarbeiter-Parzellen in Pacht mit bedingungsweisem Erwerbsrechte (conditional purchase lease) gegeben werden. Die Pacht gilt für eine Periode von $31^1/_2$ Jahren, und Zahlungen von 3 % des Kapitalwertes müssen jedes halbe Jahr geleistet werden, wovon $4^1/_2$ % als Zinsen und der Rest für Amortisation des Kapitals bestimmt ist. Der Maximalwert darf nicht £ 2500/— per Farm-Parzelle, £ 200/— per Landarbeiter-Parzelle und £ 100/— für eine Arbeiterstelle übersteigen.

Erfolgreiche Bewerber um eine Farm-Parzelle müssen ihr Land ameliorieren bis zur Höhe von 5% des Wertes vor Ende des ersten Jahres, um weitere 10% bis zum Ende des sechsten Jahres. Es besteht Wohnpflicht, das Land darf während der ersten 6 Jahre nicht übertragen, verpfändet, zediert oder unterverpachtet werden.

Was die Kreditbedingungen betrifft, so gewährt die Regierung Vorschüsse an die Ansiedler bis zum Maximalbetrage von £ 500, die 60% des Wertes der Ameliorationen nicht übersteigen und dazu dienen, weitere Verbesserungen zu bewirken. Die gewährten Vorschüsse sind rückzahlbar innerhalb einer 15 Jahre nicht übersteigenden Periode — eine verhältnismässig zu kurze Frist — und werden mit 5% verzinst.

Zwei Vorkehrungen sind im Zusammenhang mit der Kolonisationspolitik Victorias besonders beachtenswert. Die erste betrifft die Ausdehnung der Begünstigungen der besonderen Kolonisationsgesetze auf Personen, die privates Land erwerben, und die zweite zeigt die Wichtigkeit, die dieser Staat der Regierungshilfe und Förderung bei der Erbauung von Heimstätten für Arbeiter beimisst. Gemäss der ersten Vorkehrung kann ein Einwohner, der privates Landeigentum zu erwerben wünscht, das den Wert von £ 2500 nicht übersteigt, nach Abschluss einer provisorischen Vereinbarung mit dem Eigentümer, diese Vereinbarung beim Landerwerbs-Board einreichen, wobei er 12% des Bodenwertes zu erlegen hat, zu dem Zwecke, dass der Board das Land erwirbt und ihm die Vorteile des „Ge-

setzes der Engeren Ansiedlung" einräumt. Mit Hilfe der zweiten Vorkehrung können die Ansiedler mit der Regierung vereinbaren, ihre Häuser zu erbauen und die Rückzahlungen innerhalb 15 Jahre zu leisten. Das Informationsbüro gibt Büchlein heraus, enthaltend Pläne von solchen Häusern, die sich in der Preislage von £ 34/— bis £ 265/— bewegen.

c. *In Queensland.* In Queensland haben diejenigen, die britische Untertanen sind, oder solche werden wollen, und das 16. Lebensjahr erreicht haben, das Recht, eine Parzelle unter Dauerpacht-Bedingungen (perpetual) auszuwählen. Die Pacht für die erste Periode von 10 Jahren beträgt $1^1/_2$% des Erwerbspreises, der von 10 Shilling per acre aufwärts rangiert. Die Pacht für jedes folgende Jahrzehnt wird durch einen besonderen Landrat bestimmt. Die Dauerpacht kann nicht in dauerndes Privateigentum (freeholds) umgewandelt werden. Gruppen von Parzellen können zugunsten einer Gruppe von Siedlern, die in derselben Nachbarschaft Boden zu erwerben wünschen, reserviert werden.

Die Staatshilfe hinsichtlich des Kredites besteht in der Begründung einer landwirtschaftlichen Regierungsbank, die Darlehen zur Unterstützung von neuen Siedlern bis zur Höhe von 60% des Wertes ihrer Besitzungen und Ameliorationen gegen Sicherstellung einer ersten Hypothek von 5% für 25 Jahre gewährt. Das Geld kann für Ameliorationen, Abzahlung von Verpflichtungen, Erwerb von lebendem Inventar, Maschinen oder Werkzeugen verwendet werden. Wir sehen aus diesen Beispielen, dass in Queensland Kolonisationskredite als ganz im Einklang mit dem System der Dauerpacht stehend angesehen werden.

Seit Begründung der staatlichen landwirtschaftlichen Bank im Jahre 1908 waren die Darlehen bis Ende Juni 1914 wie folgt: bewilligte Vorschüsse £ 1,253,536/—; Einzahlungon £ 851.600/—. Bewerber in Queensland erhalten ihre Vorschussraten während die Arbeit vor sich geht oder in einer Pauschalsumme bei Vollendung der Ameliorationen.

Von besonderem Interesse ist das Arbeiter-Wohnungs-Gesetz von 1909 samt dem Ergänzungs-Gesetz von 1912—1914. Dieses Gesetz, das seit seiner Einführung viel angewendet wurde, beschafft die Mittel, damit Leute unter gewissen Bedingungen und bei einem leichten Rückzahlungs-Verfahren ein eigenes Heim erhalten können. Die Verfügungen des Gesetzes und seiner Ergänzung seien hier kurz angeführt: a.) Die Maximalsumme, die geliehen werden kann, beträgt 300 £ und entspricht 75% des Gesamtwertes des Landes, der Umzäunung und Wohnung; b.) die Bewerber dürfen keine andere Wohnung in Queensland oder anderwärts besitzen; c.) das Einkommen des Bewerbers darf 2000 £ per Jahr nicht übersteigen.

Bis zum 3. Juni 1914 wurden gemäss dem obigen Act 3428 Heimstätten errichtet und an jährlichen Vorschüssen £ 872.617 gewährt.

„Der Ansiedlungs-Act für entlassene Soldaten von 1917" sieht vor, dass alle Soldaten der australischen Kräfte, die im gegenwärtigen Kriege teil-

genommen haben, bei Bewerbung städtischen, vorstädtischen oder ländlichen Boden in Queensland in Dauerpacht (perpetual lease) unter der Bedingung des persönlichen Wohnsitzes zugeteilt erhalten.

Mit Bezug auf die Dauerpachtlose wird bei der Bewerbung kein Depositum verlangt und während der ersten 3 Jahre ist keine Pacht zu entrichten. Vom 4. bis zum 15. Jahre einschliesslich wird die Pacht $1^1/_2$ % des deklarierten Kapitalwertes des Grundstückes betragen, und nach dieser Periode wird die Pachthöhe gemäss den Wiedereinschätzungs-Bedingungen des Land-Actes bestimmt werden.

Staatliche Hilfe für entlassene Soldaten, die Land auswählen, wird in Queensland von nun an in Darlehen bis zu 500 £ bestehen, um den Ansiedlungsbewerbern zu ermöglichen, Häuser zu errichten und andere Verbesserungen auf ihrem Lande einzuführen. Die Fristen für die Darlehens-Rückzahlungen erstrecken sich über eine Periode von 40 Jahren, mit Hinzufügung von $3^1/_2$ % Zinsen für das erste Jahr, 4 % Zinsen für das zweite Jahr, $4^1/_2$ % für das dritte Jahr und übersteigen hernach nicht 5 %, bis das Darlehen zurückgezahlt ist. Ausserdem können Darlehen in Höhe von 75 %, nicht übersteigend 700 £, zum Zwecke des Erwerbs von Vieh, Maschinen, Werkzeugen und auch für nicht aufgezählte Zwecke, erlangt werden. Solche Darlehen müssen in Jahresraten innerhalb 25 Jahren zurückgezahlt und mit 5 % verzinst werden.

d. *In Süd-Australien.* In Süd-Australien werden Kronländereien zu bestimmten Preisen angeboten, und es steht den Bewerbern frei, Land in Dauerpacht (perpetual lease) zu nehmen oder einen Kaufvertrag (agreement to purchase) abzuschliessen. Wenn der Bewerber sich für Dauerpacht entschliesst, beträgt die Pacht gewöhnlich $2^1/_2$ % des festgesetzten Preises des fraglichen Landes. Wenn ein Kaufvertrag vorgezogen wird, ist die Kaufsumme in 60 Halbjahresraten mit 2 % Zinsen zahlbar. Das „Gesetz der Engeren Ansiedlung" in diesem Staate sieht den Erwerb von freiem Grundbesitz durch die Regierung und dessen Zerlegung in Farmen vor, die — mit manchen Ausnahmen — den Wert von 4000 £ im unameliorierten Zustande nicht übersteigen dürfen. Durch 5 Jahre sind 5 % per annum zahlbar, während das Kapital in Raten innerhalb 30 Jahren rückzahlbar ist, mit gleichartigem Zinssatz für den Rest der Kapitalschuld. Kulturfähig gemachte sumpfige und bewässerbare Ländereien können nur in Dauerpacht vergeben werden.

Das angenomme Kreditsystem sieht die Gewährung von Darlehen vor an Ansiedler auf Kronländereien im Betrage zwischen £ 50 und £ 850 zum Zwecke der Durchführung von Ameliorationen und des Ankaufs von Inventar oder der Löschung event. vorhandener Hypotheken. Die ersten 400 £ werden geliehen auf Grund einer angemessenen Schätzung des Besitzes des Ansiedlers, doch über diesen Betrag hinaus soll das Darlehen 75 % des Wertes der Ameliorationen nicht übersteigen. Die Zinsen betragen 4 % bei prompter Zahlung. Das Kapital ist vor dem 6. Jahre nicht rückzahlbar, in

diesem Jahre beginnt die Tilgung und erfolgt in Halbjahresraten durch 25 Jahre. Vorschüsse werden durch die Staatsbank von Süd-Australien bis zum Ausmasse von 60 % des Bodenwertes und der Ameliorationen gewährt. Die Zinsen betragen $4^1/_2$ % per annum, und die Rückzahlungen erstrecken sich über verschiedene Perioden. Es wird auch Geld an Arbeiter mit einem Jahreseinkommen von weniger als 300 £ per annum geliehen, damit sie sich Heimstätten erbauen. Die Darlehen dürfen 80 % des Wertes nicht übersteigen, werden für verschiedene Perioden gewährt und der Zinsfuss beträgt $4^1/_2$ % per annum bei prompter Zahlung.

e. *In West-Australien.* In West-Australien sind die den Landsuchern gewährten Erleichterungen vielleicht so gross, wie irgendwo in der Welt. Ländereien stehen offen zur Auswahl für jedermann, der 16 Jahre zählt. Der persönliche Aufenthalt ist obligatorisch durch 6 Monate im Jahre im Laufe der ersten 5 Jahre, doch mag der Siedler in einer benachbarten Besitzung wohnen, und ein naher Verwandter wird manchmal als Stellvertreter angenommen. Ameliorationen müssen in einem Ausmass, das dem Kaufbetrag bis zu 1 £ per acre entspricht, in der Höhe von $^1/_5$ des Kaufbetrages alle zwei Jahre vom Tage der Pachtung durchgeführt werden. Die staatliche Landwirtschaftsbank gewährt an die Farmer Darlehen in der Höhe von £ 25 bis zu £ 2000 gegen bewährte Bürgschaften. Die Zinsen betragen 5 % per annum und die Rückzahlung erstreckt sich über eine Frist von 30 Jahren. Es werden erste Hypotheken auf dem Lande genommen, und die Zahlungen werden in Raten gewährt, nach Massgabe der durchgeführten Ameliorationen, für die das Darlehen gewährt wurde.

f. *In Tasmania.* In Tasmania werden die Ländereien in 3 Klassen gemäss ihrer Qualität geteilt, und wer 18 Jahre erreicht hat, ist berechtigt, ein Areal auszuwählen, das 200 acres der ersten Klasse, 300 acres der zweiten Klasse und 600 acres der dritten Klasse nicht übersteigt. Der Bewerber kann sich durch ein Familienmitglied vertreten lassen. Ameliorationen müssen bis zum Ausmasse von 2s. 6d. per acre jährlich durch die ersten 8 Jahre auf Land der ersten Klasse, 1s. per acre durch 5 Jahre auf Land der zweiten Klasse und 6s. per acre durch 5 Jahre auf Land der dritten Klasse durchgeführt werden. Alle nicht-bearbeiteten Kronländereien werden in Farmen eingeteilt und Ansiedlern für 99 Jahre verpachtet. Der Pächter muss sein Land jährlich bis zum Ausmasse von $2^1/_2$ % des Kapitalwertes ameliorieren und muss auf seiner Parzelle durch 8 Monate pro Jahr während der ersten 10 Jahre seinen Wohnsitz nehmen.

Staatliche Darlehen werden für Ameliorationen durch die Vermittlung der staatlichen Landwirtschaftsbank gewährt. Der Betrag der Anleihen an die Siedler variiert von £ 25 bis zu £ 500. Rückzahlungen beginnen 5 Jahre nach Gewährung des Darlehens und können sich über 25 Jahre oder auch weniger erstrecken, entsprechend der Wahl des Darlehennehmers.

Nach dieser kurzen Uebersicht über die Bedingungen der Landpacht und

des Landkredites in den verschiedenen Staaten von Australien, werden wir nun die in Neuseeland vorherrschenden Bedingungen anführen.

g. *In Neuseeland.* Ueber den bei weitem grösseren Teil der unermesslichen Kronländereien in Neuseeland ist bereits verfügt worden. Das jetzt durch die Regierung an Siedler angebotene Land ist zum Teil auf Grund des Ansiedlungs-Actes jüngst erworben worden, wobei grosse Besitzungen zwangsweise oder auf andere Art angekauft und in mittelgrosse Farmen eingeteilt wurden. Solche Farmen wurden ursprünglich in Erbpacht (lease in perpetuity) *) gegen 5 % des Kapitalwertes vergeben, ein Zinssatz der die Deckung der ersten Kosten sowie zufällige Ausgaben ermöglicht. Gemäss den jetzt in Kraft befindlichen Gesetzen werden Farmen auf Kronländereien nur für 33 Jahre zu $4^1/_2$ % verpachtet, mit dem Dauerrecht der Erneuerung für weitere Perioden von 33 Jahren, zu einem Pachtzins, der durch eine Wiedereinschätzung festgesetzt wird. Der Wohnsitz ist obligatorisch, und ein zu genehmigendes Haus muss erbaut werden. Die Pachtung muss in Höhe gewisser spezifizierter Beträge innerhalb der mitgeteilten Perioden amelioriert werden. Jedermann, der das Alter von 17 Jahren erreicht hat, hat Recht, Land zum Zwecke der Benutzung zu eigenem Vorteil zu verlangen. Der Bewerber darf nicht bereits Eigentümer oder Benutzer von mehr als dem angeführten Landausmass sein. Die Landparzellierung wird durch Auslosung vorgenommen. Es werden jedoch Bewerber in gewissem Sinne bevorzugt, die, erstens, landlos oder, zweitens, Familienhäupter sind.

Neuseeland ist in hervorragendem Masse ein Land für Kleinfarmer, und die Bemühungen der Regierung zielen dahin, eine Gemeinschaft von kleinen Landwirten zu begründen. In liberaler Weise wird den Ansiedlungs-Kandidaten Förderung zuteil, die sich der Einrichtungen des sogenannten State Guaranteed Advances Act (1909) bedienen können. Dieses Gesetz ermöglicht die Gewährung von Darlehen an Ansiedler von Beträgen zwischen 25 £ und 3000 £ gegen Verpfändung des Bodens. Die Hypothek ist rückzahlbar in $36^1/_2$, 30 oder 20 Jahren in Halbjahresraten, die Zinsen zu 5% (abzüglich eines Rabattes von $^1/_2$% für pünktliche Zahlungen) und einen Teil des Kapitals einschliessen.

Résumé. Aus der vorstehenden Uebersicht können wir entnehmen, dass jetzt in Neuseeland und in den verschiedenen Staaten von Australien die folgenden Hauptregeln bei Gewährung von Krediten an Neu-Ansiedler beobachtet werden:

1. *Bedingungen der Landpacht.* Eine sehr populäre Form der Landpacht in Australien und Neuseeland ist die Dauer der Erbpacht (perpetual lease) oder die Pacht für eine gewisse lange Periode von Jahren, mit dem dauernden Recht der Erneuerung für weitere Perioden (renewable lease).

---

*) Erbpacht für 999 Jahre ohne Neueinschätzung des Bodens. Diese Pachtform wurde im Jahre 1908 aufgehoben und durch die renewable lease ersetzt. RED.

2. *Wohnpflicht.* Das Wohnen auf dem Grundstück ist immer obligatorisch durch eine gewisse Periode in den ersten Jahren für Ansiedler, die Ländereien unter günstigen Bedingungen vom Staate erhalten.

3. *Obligatorische Ameliorationen.* Vorgeschriebene Ameliorationen, die einen gewissen Prozentsatz des Landwertes erreichen, müssen von Ansiedlern durchgeführt werden, die Pächterrechte auf Staatsländereien geniessen.

4. *Grenzen des Staats-Kredites an neue Siedler.* Die den neuen Siedlern durch den Staat gewährten Darlehen variieren zwischen £ 25 u. £ 3000.

5. *Maximalbetrag des Kredites.* Der gewöhnliche Maximalbetrag des Agrarkredites beträgt 60% des Landwertes und der Ameliorationen und erreicht manchmal 75% und selbst 80%.

6. *Rückzahlungsbedingungen.* Die Perioden für Abstattung der langfristigen Darlehen erstrecken sich von 15 bis zu $36^1/_2$ Jahren.

7. *Zinsfuss.* Der Zinsfuss ist zumeist ganz niedrig und übersteigt, eingeschlossen die Rückzahlungen des Kapitals, keine 6%; er ist oft nicht höher als $4^1/_2$%.

Wichtigkeit des Kolonisations-Kredites.

In England und seinen Kolonien sind jetzt viele Leute vorhanden, die sich vergegenwärtigen, dass nach diesem Kriege die Probleme der Kolonisation, der Landpacht und des landwirtschaftlichen Kredites einen mehr als je aktuellen Charakter annehmen werden. Unter den höchsten Autoritäten in diesen Dingen möchte ich anführen: Mr. P. Lyttleton Gell, Direktor der British South African Chartered Company und Mitglied des „Empire Settlement Committee", das im Jahre 1917 durch das britische Staatssekretariat für die Kolonien ernannt wurde, „um die in Angriff zu nehmenden Massregeln zwecks Ansiedlung ausgedienter Soldaten innerhalb des Reiches zu erwägen". In dem besonderen Memorandum, das dem Bericht dieses Kommitees angeschlossen ist, erklärt Mr. Lyttleton Gell: „Angenommen, dass wir die event. Ansiedlung von nur 100.000 Ex-Soldaten mit ihren Familien, ohne Kapital, erstreben, muss mit einer Ausgabe von £ 15.000,000 gerechnet werden. Diese Ausgabe ist voll gerechtfertigt in einem neuen Lande, bei einem schnellen Anwachsen der Bevölkerung und ihrer Produktion . . . Jeder Kolonist mit seiner Familie darf als eine Quelle wesentlicher Stärke und Einkommen an den in Entwicklung befindlichen Staat angesehen werden . . . Das zeitweilige Kapitalsdarlehen zur Etablierung von Ansiedlern auf dem Lande ist eine durchaus profitable und sichere Anlage für das Land".

Diese Idee einer rein praktischen und staatsmännischen Auffassung trifft auf jedes Land und jede Nation zu, die der Kolonisation bedarf.

Kolonisations-Kredite in Palästina.

Die Kolonisation in Palästina würde beträchtlich erleichtert werden, wenn die Organisationen, die die jüdische Wiederbesiedlung Palästinas durchführen werden, ähnliche Normen wie in Australien und Neuseeland annehmen und in entsprechendem Umfange anwenden würden. Die Erfahrungen der am

meisten entwickelten Kolonisationsländer in moderner Zeit zeigen, dass wirklich günstige Bedingungen Neusiedlern gewährt werden müssen, sowohl inbezug auf die Landpacht, als inbezug auf die Gewährung von langfristigen Krediten. Dieselben Erfahrugen lehren, dass die ausgedehnte Anwendung der Dauer-oder Erbpacht Hand in Hand geht mit der Gewährung landwirtschaftlichen Kredites unter solchen Bedingungen, die die Ansiedler im Laufe der langen Periode der Aufnahme und Tilgung der Schulden zu begünstigen geeignet sind. Wir können daraus weiterlernen, dass nur besondere staatliche Institutionen, die zum Zwecke der Gewährung von Ansiedler-Krediten begründet sind, die Lösung dieses schwierigen Problems mit Aussicht auf einen wirklichen Erfolg in Angriff nehmen können. Nicht kommerzielle Banken, sondern nur Institutionen, die einen nationalen Charakter tragen, mit der nationalen Landpolitik in enger Berührung sind und unter ihrem Einflusse stehen, können beides voll in Betracht ziehen — sowohl die Notwendigkeit langfristiger Kredite wie einen niedrigen Zinsfuss. Kurzfristige Darlehen mit einem hohen Zinsfuss können kommerziellen Unternehmungen, aber nicht Kleinsiedlern dienen, insbesondere während der Periode ihrer Etablierung und vollen Entwicklung, die oft eine ganze Generation umfasst.

Auch in Palästina wird ein System langfristiger Kredite durch eine nationale landwirtschaftliche Kredit-Institution zur Anwendung kommen müssen, die ihre Tätigkeit in enger Verbindung mit der nationalen Landpolitik entfalten muss, die in Zukunft vom Jüdischen Nationalfond auf breiter Grundlage ausgeübt werden soll. Die Funktion der Gewährung langfristiger Kolonisationskredite unter vernünftigen Bedingungen wird in Palästina entweder einer neu zu bildenden Abteilung der Anglo Palestine Company, die mit genügendem Kapital ausgerüstet und entsprechend organisiert ist, obliegen, oder, falls eine solche Abteilung nicht gebildet werden sollte, durch eine neue Palästina-Kolonisations-Gesellschaft.

DIE NATIONALISIERUNG DES BODENS

VON DR. ARTHUR RUPPIN.

Die Misstände, die aus dem privaten Eigentum am Boden resultieren, lassen sich in Kürze etwa folgendermassen zusammenfassen:

1) Dadurch, dass die Menschheit mit ihrer wachsenden Zahl immer mehr Bodenprodukte nötig hat und der landwirtschaftlich benutzbare Boden sich nicht beliebig vermehren lässt, resultiert eine dauernde Steigerung der Bodenrente und der Bodenpreise. Der private Bodeneigentümer hat hierdurch einen unverdienten Vermögenszuwachs und bereichert sich auf Kosten der Konsumenten oder des Bodenpächters, obwohl der Wertzuwachs in keiner Weise auf seine Arbeit zurückgeht.

2) Der private Grundbesitz und das unbeschränkte Verfügungsrecht über den Boden ermöglicht zu jeder Zeit den Kauf und Verkauf von Boden und damit eine Spekulation in Terrains und ein künstliches Hinaufschrauben der Bodenpreise.

Zu diesen beiden Misständen, die für privaten Grundbesitz ganz allgemein gelten, kommen noch zwei weitere Misstände hinzu, die hauptsächlich für den Grossgrundbesitz bezw. für den nicht selbst sein Land bewirtschaftenden (absenten) Eigentümer Geltung haben:

3) Der private Bodeneigentümer benutzt den Boden nach seinem Gutdünken und nicht nach den Anfordenungen des allgemeinen Interesses. Bekanntestes Beispiel: Die englischen Grossgrundbesitzer, die bestes Getreideland in Wildparke umwandelten oder brach liegen liessen.

4) Durch die Konzentrierung grosser Bodenflächen in den Händen von Grossgrundbesitzern sind andere Personen, die kein Land haben aber Land bearbeiten möchten, darauf angewiesen, von diesen Grossgrundbesitzern Land zu pachten und müssen ihnen jeden verlangten Preis für Pacht, mag er noch so hoch sein, zahlen, wenn sie nicht ganz vom Boden ausgeschlossen werden wollen.

Es ist bekannt, dass diese mit dem Privateigentum an Boden zusammenhängenden Missstände schon seit mehreren Jahrzehnten eine grosse Bewegung zur Reform des Bodeneigentums hervorgerufen haben. Die zionistische Organisation hat für ihre kolonisatorische Arbeit in Palästina diesen Bestrebungen Rechnung getragen und in den Statuten des Jüdischen Nationalfonds, des wichtigsten zionistischen Kolonisationsinstitutes, ausdrücklich festgelegt, dass der J.N.F. allen Boden, den er in Palästina erwirbt, nicht wieder an Privatpersonen veräussern, sondern nur im Wege langjähriger Pacht zur Bewirtschaftung überlassen darf. Der Sinn dieser Bestimmung ist der, dass der

J. N. F. als Repräsentant des jüdischen Volkes auf ewige Zeiten das Land behalten, und dass der auf dem Boden des J. N. F. als Nutzniesser (Pächter oder Erbpächter) sesshafte Landwirt seine Parzellen niemals verkaufen, somit mit dem Boden keine Spekulation treiben kann. Ausserdem hat der J. N. F. die Möglichkeit, durch periodische Neuabschätzung des Bodenertrages die von dem Nutzniesser des Bodens zu zahlende Pacht in gewissen Zeitabständen neu zu bemessen. Er wird einer Ertragssteigerung eine Pachtsteigerung folgen lassen und auf diese Weise den unverdienten Wertzuwachs dem Nutzniesser entziehen und zum Nutzen der Allgemeinheit verwenden.

Bisher hat das Prinzip des J. N. F. nur in geringem Masse praktische Anwendung gefunden. Es ist bisher nur für die Verpachtung eines grösseren Terrains (Kinereth) zur Anlage einer Lehrfarm an die P.L.D.C. und in einigen Fällen für die Ansiedlung von Arbeitern angewendet worden, wobei der J. N. F. den Arbeitern einige Dunam Boden und ein kleines Häuschen auf 49 bezw. 99 Jahre verpachtete; ferner bei der Verpachtung von Parzellen zum Bau von Villen auf dem Kerak (ebenfalls auf 99 Jahre.) Dagegen sind grosse landwirtschaftliche Flächen, die der J.N.F. in Palästina erwarb, noch nirgends in Erbpacht vergeben. sondern nur an Genossenschaften für kurze Zeit verpachtet worden. Aus diesem Grunde kann man von irgend welchen guten oder schlechten Erfahrungen, die man mit dem J.N.F.-Prinzip in Palästina gemacht hat, noch nicht sprechen. Nichtsdestoweniger besteht aber wohl Übereinstimmung darüber, dass der J.N.F. weiterhin sein Prinzip hochhalten und nach allen Richtungen zu verwirklichen suchen soll.

Eine andere Frage ist dagegen, ob bei der zukünftigen jüdischen Kolonisationsarbeit dem J. N. F-Prinzip eine weitere oder gar ausschliessliche Geltung verschafft werden soll. Bisher ist die ganze Jüdische landwirtschaftliche Kolonisation in Palästina — (abgesehen von den obenerwähnten Anfängen des J.N.F.) — auf dem privaten Bodenbesitz aufgebaut worden. Sowohl die Administration des Baron Rothschild, als auch die ICA und die Chowewe-Zion sahen ihr Ziel in der Kolonisation darin, Landwirte mit vollem Eigentum an ihrem Boden zu schaffen. Auch die unter dem Schutze der zionistischen Organisation gegründeten Gesellschaften (PLDC, Immobiliengesellschaft, Agudath-Netaim) verkauften den Boden, den sie erworben hatten, an die Käufer zu vollem Eigentum weiter. Es ist wahr, dass sich als Folgen des privaten Bodeneigentums dieselben unerfreulichen Erscheinungen einstellten die wir oben erwähnten: Spekulation mit Terrains in den jüdischen Kolonien, Hinaufschrauben der Bodenpreise, Bereicherung der Bodenbesitzer und zwar besonders derjenigen, die ihr Kapital gänzlich zum Ankauf des nackten Bodens benutzt hatten, so dass ihnen zur Bearbeitung des Bodens kein Geld mehr übrig blieb und sie ihn brach liegen oder durch Pächter ganz extensiv bewirtschaften liessen. Die anderen, die nur soviel Boden gekauft hatten, dass sie mit dem übrigen Teil ihres Geldes noch seine Bewirtschaftung bezahlen konnten, hatten von den steigenden Bodenpreisen viel geringeren Vorteil.

Es war also geradezu eine Prämie auf die schlechte und den Interessen der Kolonie widerstreitende Bewirtschaftung gesetzt. Dazu kam noch, dass viele Bodeneigentümer ihren individuellen Vorteil weit über jedes nationale Interesse stellten, so z.B. bei der Beschäftigung von Arbeitern, die die im nationalen und Kolonie-Interesse wünschenswerte Heranziehung von jüdischen Arbeitern ablehnten und sich darauf beriefen, dass sie auf „ihrem" Boden tun könnten, was ihnen beliebte. Und das, obwohl kaum einer von ihnen ohne die Hilfe der jüd. Kolonisationsgesellschaften zu „seinem Boden" gekommen wäre. Es sind sogar Fälle — allerdings vereinzelt — vorgekommen, wo der Bodeneigentümer zur Erpressung irgendwelcher Forderungen damit drohte, dass er seinen Boden an Nichtjuden verkaufen würde.

Kann und soll man nun mit Rücksicht auf diese Misstände diese bisherigen Grundsätze verlassen, um die zukünftige Kolonisation ausschliesslich auf das J.N.F.-Prinzip zu basieren?

Es sind hier folgende Erwägungen anzustellen: 1.) In dem Programm für die landwirtschaftliche Kolonisation nach dem Kriege ist damit gerechnet, dass der Grundstock des erforderlichen Kapitals von den Einwanderern selbst aufgebracht wird. *) Den von der jüdischen Allgemeinheit zu schaffenden Kreditinstituten und dem J.N.F. fällt nach dem Kolonisationsprogramm nur die subsidiäre Aufgabe zu, im Wege eines sicheren Hypothekenkredits oder durch Bereitstellung von Boden und Gebäuden im Wege der Erbpacht oder durch Ansiedlungsbeihilfen den Ansiedlern eine Ergänzung zu ihren eigenen Mitteln zu beschaffen. In den Berechnungen über die Höhe des zur landwirtschaftlichen Ansiedlung erforderlichen Kapitals für die ersten 10 Jahre des Ansiedlungswerkes kommen wir zum Resultat, dass von den jährlichen Ausgaben die Ansiedler selbst 15.548.000 Frs. gleich 47.7 % aus eigenen Mitteln aufbringen müssen und dass dann Kreditinstitute, J.N.F. und Ansiedlungsvereine noch weitere 17.026.000 Frcs. gleich 52.3 % zur Verfügung stellen sollen.

Es erhellt hieraus, dass wir als Basis des gesamten Ansiedlungswerkes das Eigenkapital der Ansiedler betrachten. Ist zu erwarten, dass die Ansiedler, die über dieses Eigenkapital verfügen, auch dann nach Palästina kommen werden, wenn sie dort Boden (und Gebäude) nicht werden kaufen sondern nur vom J. N. F. zur Nutzniessung (auf sehr lange Zeit, aber mit periodischen Neuabschätzungen und Neufestsetzung des Pachtzinses) werden erhalten können? Das ist sehr zweifelhaft. Man muss sich vor Augen halten, dass wir es bei den bemittelten Einwanderern fast durchwegs mit Leuten zu tun haben, die nicht im Wohlstande geboren sind,

*) In seinem (nicht veröffentlichten) Kolonisationsprogramm für Palästina nimmt Herr Dr. Ruppin für den nächsten Zeitraum von 30 Jahren eine Ansiedlerzahl von 42.000 landwirtschaftlich tätigen Familien an, u. zw.: 3000 Grosspflanzer (á 70—200 Dunam), 12.000 Pflanzer (á 50—100 D.), 3000 Bauern (á 100 D.), 6000 Kleinsiedler (á 15 D.), 18.000 Häusler (á 5 D.) Die ganze erforderliche Fläche beträgt 1.785.000. Dunam. RED.

sondern ihr Vermögen im Schweisse ihres Angesichts in langen Jahren Rubel für Rubel erworben haben. Dies Vermögen ist dem Einwanderer ans Herz gewachsen, es wird von ihm wie sein Augapfel gehütet. Jede Verwendung dieses Vermögens in einer Art, die ihm nicht von Hause geläufig ist, wird ihn misstrauisch machen und abschrecken. Dass der Kauf von Boden eine gute und profitable Anlage ist, das weiss er; aber sein Vermögen in ein Grundstück hineinzustecken, das er nicht veräussern darf und dessen Pachtzins periodisch erhöht wird, das ist für ihn ein abolutes novum. Es ist vorauszusehen, das ein grosser Teil dieser aus kleinen Verhältnissen allmählich zu bescheidenem Wohlstand aufgestiegenen Handwerker und Krämer das Misstrauen gegen die ihnen unverständliche Zumutung nicht überwinden und ihr Geld lieber in ihrem Heimatlande in Grundstücken anlegen wird. Es ist eben nicht zu erwarten, dass diejenigen, die nach Palästina gehen wollen und damit zeigen, dass sie idealen Motiven zugänglich sind, nun sich ausschliesslich von idealen und nationalen Beweggründen leiten lassen. Bei den bemittelten osteuropäischen Juden, wie sie jetzt sind, müssen wir uns mit der Tatsache abfinden, dass in ihren Köpfen dicht neben dem aufrichtigen Vorsatz, an dem neuen jüdischen Leben in Palästina mitzuarbeiten, auch ganz prosaische wirtschaftliche Gedanken wohnen. Werde ich in Palästina genug zum Leben haben? Wird mein Kapital sicher sein? Wird meine Frau sich dort gut fühlen? Werden meine Kinder eine gute Erziehung haben? Gebe ich nicht zu leichtsinnig eine gute Existenz hier gegen eine ungewisse Zukunft in Palästina auf? Tue ich nicht besser, wenn ich überhaupt auswandere, nach Amerika zu gehen, wo ich schon so viele Verwandte habe und wo ich sicher bin, Geld zu verdienen? All diese und noch viele andere derartige Fragen drängen sich dem Palästina-Freunde auf. Wie häuftig sie den Plan der Übersiedlung zerschlagen, das zeigt ein Rückblick auf die vielen Juden (wir sprechen hier nur von den bemittelten), die als Zionisten von ihrem Plane der Übersiedlung sprechen, und den wenigen, die ihn wirklich durchführen. Das wird im allgemeinen auch nach dem Kriege nicht anders werden. Wirtschaftliche Erwägungen werden immer eine entscheidende Rolle spielen. Man muss sich also darüber klar sein, dass, wenn man den Ansiedlern die Chance, Boden zu kaufen und von der Wertsteigerung zu profitieren, entzieht, dies wiederum die wirtschaftlichen Bedenken der Auswanderungslustigen vermehren und die Zahl der Einwanderer vermindern wird. Das ist natürlich eine unerwünschte Folge, denn wir müssen ja im Interesse des Fortschreitens der Kolonisation gerade auf eine möglichste Steigerung der Zahl der Ansiedler hinwirken.

2.) Nehmen wir nun aber den Fall an, es gelänge, die auswanderungslustigen Kapitalisten mit dem J.N.F.-Prinzip zu versöhnen. Würde der J.N.F. im Stande sein, die ihm dann zufallende Aufgabe zu erfüllen, den Ansiedlern das unbewegliche Eigentum (d.i. den ameliorierten Boden mit Gebäuden und festen Anlagen (ohne Pflanzungen) zur Nutzniessung zur Verfügung zu stellen?

Nach unserem Kolonisationsprogramm würden in den ersten 10 Jahren der landwirtschaftlichen Kolonisation jährlich aufzuwenden sein:

für Gebäude . . . . 8.000.000 Frcs.
für Boden . . . . 7 800.000 „

Wir wollen annehmen, dass es dem J.N.F. gelänge, mit der zu schaffenden Agrarbank zu einem Abkommen zu gelangen, dass die Agrarbank dem J.N.F. selbst oder den auf dem Boden des J.N.F. angesiedelten Nutzniessern

den Boden bis zu . . . . 70 %
die Gebäude bis zu . . . . 60 %

beleiht. Es würden dann vom J.N.F. immer noch ca. 2.340.000 F. für den Boden und 3.200.000 Frcs. für Gebäude, zusammen also 5.540.000 Frcs. jährlich im Laufe der 10 Jahre aufzuwenden sein. Wenn auch eine beträchtliche Steigerung der Einnahmen des J N.F. nach dem Kriege zu erwarten ist, so ist doch sehr zweifelhaft, ob seine Einnahmen nach Abzug der Reserven und Verwaltungsspesen ihm Ausgaben in dieser Höhe erlauben werden. Es wäre aber verfehlt, die ausschliessliche Geltung des JNF-Prinzips für die Kolonisation zu proklamieren, bevor die absolute Sicherheit vorhanden ist, dass der JNF den sich daraus ergebenden Verpfichtungen auch wirklich nachkommen kann.

Es liesse sich einwenden, dass der JNF ja nur den Boden herzugeben brauche, dass dagegen die Gebäude und Anlagen vom Nutzniesser selbst aus eigenen Mitteln errichtet und bei Beendigung der Nutzniessung vom JNF zum Schätzungswerte übernommen werden könnten. Wenn man aber bedenkt, dass der Boden im Durchschnitt nur 30 %, Gebäude und Anlagen aber 70 % von dem Gesamtwerte des unbeweglichen Eigentums ausmachen (ohne Pflanzungen! rechnet man die Pflanzungen dazu, so macht der Bodenwert sogar nur 20 % des Gesamtwertes aus), so wird es einleuchten, dass es das NF-Prinzip in den Augen der Ansiedler als eine noch viel schwerere Last erscheinen lassen würde, wenn sie wegen eines so kleinen Betrages sich dem JNF-Prinzip unterwerfen sollen. Viele Ansiedler werden davor zurückschrecken, dass sie, aus eigenen oder geliehenen Mitteln, für Gebäude und Anlagen 10.000 Francs und für Pflanzungen vielleicht nochmals 10.000 Frcs. in einen ihnen nicht unbeschränkt gehörigen Boden hineinstecken sollen, der nur 5000 Frcs. kostet. Sie werden alles mögliche versuchen um ohne den JNF zu einem Stück Boden zu gelangen. Wenn man dies vermeiden und das NF-Prinzip den Ansiedlern annehmbar machen will, so müssen Leistung und Gegenleistung einigermassen gegen einander abgewogen sein. Dazu gehört, dass der Ansiedler für den Verzicht auf sein volles Eigentumsrecht vom JNF nicht nur den Boden, sondern auch Gebäude und Anlagen (allenfalls mit Ausnahme der Pflanzungen, weil diese nur eine beschränkte Lebensdauer haben und ihre Erhaltung ganz in der Hand des Nutzniessers liegt) erhält.

3.) Gesetzt den Fall, es gelänge dem JNF, durch rapide Vermehrung seiner Einkünfte auch der sub Nr. 2 erwähnten Forderung nachzukommen, so bleibt noch ein drittes Bedenken: wird die neue Ordnung des Grundeigentums nicht auch neue und unerwünschte Folgen in dem ganzen wirtschaftlichen Denken und Handeln des Ansiedlers zur Folge haben? Man mag die Nachteile des Privateigentums am Boden noch so hoch anschlagen, so darf das doch nicht dagegen blind machen, dass dieses Privateigentum auch den Vorteil hat, dass der Boden mit dem Eigentümer zu einer Einheit verschmilzt und der Eigentümer für *seinen* Boden und *seine Gebäude* alles tat, was er zu tun im Stande ist. Es ist für ihn eine Selbstverständlichkeit, dass jede Arbeit und jede Aufwendung für dieses Eigentum ausschliesslich ihm selbst zugute kam. Unter der Herrschaft des JNF-Prinzips besteht diese Selbstverständlichkeit nicht mehr. Mag der Nutzniesser auch in jeder erdenklichen Weise in der ungestörten Ausübung seines Rechtes gesichert werden, so müssen eben doch gewisse Beschränkungen für ihn bestehen, wenn das JNF-Prinzip nicht nur eine schöne Facade sein soll, hinter der nichts wirkliches steckt. Und diese Beschränkungen bringen in die bisherige Einheit des Besitzers und seines Bodens einen Zwiespalt hinein. Das lässt sich an folgendem Beispiel nachweisen. Da der JNF den Boden mit Gebäuden und *allen dauernden Anlagen* zur Verfügung stellen soll, so wird sich die Frage erheben, welche Anlagen als dauernde zu gelten haben und welche nicht. Der Nutzniesser hat das Interesse, den Begriff der dauernden Anlagen möglichst weit zu fassen. Wenn er z.B. den Boden tief aufpflügt, wenn er an dem Gebäude Verbesserungen anbringt, so wird sich für ihn die Frage erheben, ob der JNF die Kosten dafür trägt und er wird in vielen Fällen die Ausführung jener Arbeiten davon abhängig machen. Bei der sehr schwierigen Unterscheidung zwischen Reparatur und Neubau wird die Erhaltung der Gebäude sehr häufig ein Streitobjekt zwischen JNF und Nutzniesser werden, und wir sind nicht sicher, ob nicht der Nutzniesser bei einem ablehnenden Bescheid des JNF nach dem bekannten Worte: Es ist meinem Vater ganz recht, dass ich mir die Hände erfriere, warum kauft er mir keine Handschuhe? eine notwendige Reparatur unterlässt. Er wird vielleicht sogar darauf spekulieren, dass der JNF schliesslich gezwungen sein wird, die Kosten der Reparatur zu tragen, um „seine" (des JNF) Gebäude vor gänzlichem Verfall zu retten. Für den privaten Bodeneigentümer kommt diese ganze Frage niemals in Betracht; er wird sein Haus unterhalten, so gut ihm das irgend möglich ist.

Die hier geäusserten Bedenken sind nicht rein aus dem Kopfe erfunden; sie sind durch die bisherigen, wenn auch geringen Erfahrungen in Palästina hervorgerufen. Es liess sich dort oft genug bemerken, dass der Landwirt, der seine Wirtschaft nicht für eigenes Geld erworben hatte, diese verfallen liess. Es fehlte ihm jene enge Beziehung zu seiner Wirtschaft, die derjenige Landwirt hat, der sein eigenes schwer erworbenes Geld in seine Wirtschaft hineingesteckt hat und dem infolge dessen jeder Teil seines Anwesens „teuer"

ist. Der Landwirt, der Haus und Hof von einer Kolonisationsgesellschaft ohne oder fast ohne jede Anzahlung bekommen hatte, vertraute nur zu oft darauf, dass die Gesellschaft sich schon um die Instandhaltung der Gebäude und Anlagen kümmern werde und dass er es nicht nötig habe, dafür Geld auszugeben. Der durchweg sehr schlechte Zustand der Häuser und Zäune in den meisten „abhängigen" Kolonien ist ein Beweis hierfür. Man kann im Zusammenhange hiermit auch auf die Tatsache hinweisen, dass in der Regel die bemittelten Landwirte in Palästina (die von den Arbeitern so genannten „Bourgeois") sich in Bezug auf Geldausgaben und Geld-Verpfichtungen sehr vorsichtig und engherzig, die Arbeiter dagegen, sobald sie als Genossenschaften durch Aufnahme von Darlehen oder durch Pachtung einer Wirtschaft über Mittel verfügen, sehr weitherzig verhalten und auch bei der Übernahme und Erfüllung von vertraglichen Verpfichtungen sehr häufig nicht den erforderlichen wirtschaftlichen Sinn zeigen. Sie sind zu sehr geneigt, wirtschaftliche Gesichtspunkte ganz bei Seite zu lassen, sobald es sich nach ihrer Meinung um die Erreichung idealer und nationaler Ziele handelt. Zu der Auffassung, dass ohne die richtige Würdigung und Wahrung gesunder wirtschaftlicher Prinzipien die ganze Kolonisation auf Sand gebaut ist, haben sich bisher nur wenige Arbeitergenossenschaften durchgerungen. Diese wenigen Gruppen, in denen gesunde Wirtschaftsprinzipien mit hohem Gemeinsinn vereint sind, stellen dann allerdings die höchste Form der bisherigen Entwicklung dar.

Es sind also, um das Gesagte kurz zusammenzufassen, 3 Bedenken, welche gegen die ausschliessliche Geltung des JNF Prinzips vorgebracht werden können:

1.) sie würde vermutlich viele Kapitalisten, deren Kapital für die Kolonisation nötig ist, von der Ansiedlung abhalten;

2.) sie würde dem JNF finanzielle Verplichtungen auferlegen, denen er vorläufig nicht gewachsen ist;

3.) sie würde den Antrieb zu sparsamer und haushälterischer Wirtschaft vermindern.

Diese Bedenken scheinen mir genügend, um die *sofortige ausschliessliche* Geltung des JNF-Prinzips abzulehnen. Wohl aber halte ich es für möglich, seine Durchführung *stufenweise* zu erreichen, etwa in folgender Weise:

In den ersten 15 Jahren soll der JNF sich darauf beschränken, den *Häuslern* und *Getreidebauern* den Boden mit Häusern und festen Anlagen zur Verfügung zu stellen. Da diese beiden Kategorien sich ausschliesslich aus ganz oder beinahe mittellosen Arbeitern rekrutieren, so kommt für sie das oben unter 1 geäusserte Bedenken nicht in Betracht. Auch das Bedenken zu 2 fällt fort, da die Verpflichtungen, die der JNF übernimmt, sich nach den Ziffern des Kolonisationsprogramms und unter der Annahme, dass die Agrarbank dem JNF den Boden mit 70 % und Häuser mit 60 % belehnt in den ersten 10 Jahren nur auf ca. $1^1/_2$ Millionen Frcs. jährlich belaufen und die Aufbrin-

gung dieser Summe dem JNF sicher möglich sein wird. Das Bedenken zu 3 schliesslich verliert dadurch an Bedeutung, dass die Häusler nur aus den in Palästina erprobten landwirtschaftlichen Arbeitern entnommen und in ihrer kleinen Wirtschaft nur minimale Ausgaben haben werden. Die Getreidebauern andererseits sollen durch eine strenge Auswahl unter Mitwirkung des JNF nur aus Elitearbeiterehepaaren bestehen und bieten dadurch eine gewisse Gewähr für wirtschaftlichen Sinn und Gemeingeist.

Wenn im Laufe der ersten 15 Jahre das JNF-Prinzip sich bei Häuslern und Getreidebauern bewährt hat, wird es auch für die bemittelten Einwanderer an Fremdheit verlieren. Der JNF wird dann dazu übergehen können, in den nächsten 15 Jahren auch den Kleinsiedlern Boden und Gebäude zur Verfügung zu stellen, wozu seine wachsenden Einnahmen ihn in den Stand setzen. Und wenn die Erfahrung auch bei dieser Kategorie der schon mit einigen Mitteln versehenen Ansiedler zeigt, dass sich „unter dem JNF-Prinzip gut wohnen lässt", dann wird die Zeit gekommen sein, auch die kapitalistischen Elemente unter den Ansiedlern, die Pflanzer, in den Kreis der Tätigkeit des JNF zu ziehen. Das wird dann leichter sein, weil es der JNF zum grössten Teil nicht mehr mit frischen Einwanderern aus Osteuropa, sondern bereits mit ihren in Palästina erzogenen Kindern zu tun haben wird. Für diese wird das JNF-Prinzip, das sie bei Häuslern, Getreidebauern und Kleinsiedlern durchgeführt sehen, schon nicht mehr etwas Neues und Riskantes sein. Ausserdem werden sie durch ihre Erziehung schon in höherem Masse für die Forderungen des Gemeininteresses vorbereitet sein, als ihre der osteuropäischen Kleinbourgeoisie angehörigen und von deren Klassenanschauungen durchdrungenen Eltern.

Indem der JNF sofort daran geht, die Häusler und Bauern und später auch die Kleinsiedler mit Boden zu versorgen, steuert er zugleich der Bodenspekulation und der Hinaufschraubung der Bodenpreise, die ja zum grössten Teil in dem „Landhunger" der kleinen Landwirte ihren Grund hat. Wenn der Käufer eines grossen Terrains nicht mehr hoffen darf, durch Verkauf desselben in kleinen und kleinsten Parzellen einen Gewinn herauszuschlagen, so wird er vom Kauf lieber Abstand nehmen. Andererseits ergibt sich für den JNF die Pflicht, möglichst bald viel Boden in seine Hand zu bringen, um — unabhängig von Zufällen und einzelnen Käufen — auf Jahre hinaus den Bodenbedarf der Häusler und Getreidebauern decken zu können. Es ist deshalb notwendig, bei jedem Bodenankauf durch jüdische Kolonisationsgesellschaften in Palästina dem JNF ein Vorkaufsrecht einzuräumen, damit er sich im Rahmen seiner Geldmittel mit Boden versorgen kann. Die Terrains, die der JNF erwirbt, müssen vollständig assaniert und amelioriert werden und schon einige Jahre bearbeitet sein, ehe er sie ihrem eigentlichen Zwecke zuführt und an die Nutzniesser in Erbpacht abgibt. Das wird dem JNF die Möglichkeit geben, Arbeiter-Genossenschaften als Lohnarbeiter oder Teilpächter oder Pächter auf den Terrains zu beschäftigen, wodurch er jüdischen Arbeitern Arbeit gibt und sich einen Nachwuchs für spätere Nutzniesser (Erbpächter)

erzieht. Bosonders tüchtige und homogene Genossenschaften werden dann vielleicht auch als Genossenschaften *dauernd* auf den Böden des JNF verbleiben. Das würden wir als die höchste Form der Entwicklung ansehen. Allerdings bleibt es unsicher, ob sie zu erreichen ist. Die günstigen Erfahrungen, die bisher in einigen Betrieben (Daganiah, Kinereth) gemacht sind, sind so lange kein Beweis für die Möglichkeit einer dauernden genossenschaftlichen Besiedlung von JNF-Boden, als nicht feststeht, dass das harmonische Verhältnis der Genossen, das für das Gelingen des Experiments unerlässlich ist, auch dann bestehen bleibt, wenn die Genossen und Genossinnen sich verheiraten. Bisher bestanden die eben erwähnten Genossenschaften fast nur aus Unverheirateten. Das ganze Wesen der Genossenschaft kann sich aber ändern, wenn durch die Heirat fremde Elemente in die Genossenschaft hineinkommen und durch die Familiengründung und Kinder neue Bedürfnisse und Probleme entstehen.

Man kann gegen die im Vorstehenden vorgeschlagene Lösung einwenden, dass sie zwei Klassen von Landwirten, nämlich die Eigentümer und die Erbpächter, schafft. Das ist richtig, aber es wird keinen grossen Schaden stiften. Wenn die aus der Klasse der osteuropäischen Kleinkapitalisten hervorgehenden Pflanzer in die Landwirtschaft etwas von dem Geiste des bonus pater familias oder sogar des kleinlichen Krämers hineinbringen, so wird das ein Gegengewicht gegen das sonst im Anfange zu befürchtende Überhandnehmen der Unwirtschaftlichkeit der anderen nicht durch eigenen Gelderwerb zur Sparsamkeit und Würdigung des Geldes erzogenen Ansiedler sein. Und wenn sich in der nächsten Generation das JNF-Prinzip durchgesetzt hat und dann die privaten Bodeneigentümer als ein Pfahl im Fleische verspürt werden sollten, so wird hoffentlich dann das jüdische Gemeinwesen in Palästina stark genug sein, um die richtigen Gegenmassnahmen zu treffen und evtl. zur Enteignung dieser Böden zu schreiten.

Wer das JNF-Prinzip *sofort* verwirklichen will, obwohl die Voraussetzungen für seine Verwirklichung in der Psyche der Ansiedler, in den finanziellen Mitteln und der wirtschaftlichen Erfahrung nicht gegeben sind, der schadet diesem Prinzip mehr als er ihm nützt: Chi va piano va sano.

BODENEIGENTUM ODER BODENPACHT

im Urteil einer englischen Regierungscommission[1]).

1. Wir (die Kommission) haben dieser Frage besondere Aufmerksamkeit gewidmet und sind zu dem endgültigen Schluss gekommen, dass für den von uns ins Auge gefassten Zweck, sowohl vom Standpunkt des Staates wie des Kleinsiedlers, das System der Pacht dem des Eigentums vorzuziehen ist. Angesichts der über diese Frage herrschenden Meinungsverschiedenheiten halten wir es für wünschenswert, die Gründe etwas ausführlicher darzulegen, die uns zu diesem Schluss veranlasst haben.

2. Vom Standpunkt des Staates ist der Haupteinwand gegen Eigentum der, dass bei diesem System eine wirksame Aufsicht über die Bearbeitungsweise des Bodens seitens seines Eigentümers unmöglich ist; noch lässt sich die Instandhaltung der errichteten Gebäude wirklich kontrollieren, während bei einem Pachtsystem einem Pächter gekündigt werden kann, der schlecht wirtschaftet oder seine Farm vernachlässigt, und der Eigentümer hat für die Instandhaltung aufzukommen. Die Wichtigkeit dieses Punktes zeigte sich gelegentlich unseres Besuches auf einem Gute, wo wir eine Reihe von verkauften Farmen sahen, die sich in einem schändlichen Zustande befanden, deren wachsendes Unkraut zu einer ernsten Bedrohung der benachbarten Siedlungen geworden war.

3. Es ist ferner vom Standpunkte des Staates wichtig, dass die Schaffung von Kleinsiedlungen nach einem System erfolge, welches nicht nur deren Entstehung, sondern auch deren Erhaltung sichert. Ein Kleinsiedler ist immer leicht versucht, seine Farm zu verkaufen, sobald er einen Preis erzielen kann, der ihm ein grösseres Einkommen gewährt als der Ertrag aus der Bestellung des Bodens, und es ist allgemein bekannt, dass gerade aus diesem Grunde so viele kleine Freigüter im Laufe der Zeit verschwunden sind. Auf der anderen Seite kann der Boden bei einem Pachtsystem — solange man ihn für Kleinsiedlungen haben will — immer durch kleine Siedler besetzt werden. In der Praxis ist es nicht die Regel, dass kleine Freigüter immer oder auch nur gewöhnlich sich vom Vater auf den Sohn ins dritte und vierte Geschlecht vererben; es gibt mehr Fälle, wo eine Siedlung auf lange Dauer von einer

[1]) Wörtliche Übersetzung des diesem Gegenstand gewidmeten Kapitels in dem Bericht (Final Report) einer von dem englischen Landwirtschaftsministerium eingesetzten Kommission zum Studium der Ansiedlung und landwirtschaftlichen Beschäftigung ausgedienter Soldaten und Matrosen in England und Wales, London 1916. Es sei auch auf die Besprechung dieser bedeutsamen Schrift durch Dr. M. Schlössinger in dem vorliegenden Heft verwiesen.

DIE REDAKTION.

Familie von Pächtern, als von Eigentümern besetzt ist. In einem vom Komitee besuchten grossen Gemeindekreis, wo eine beträchtliche Anzahl von kleinen Freigütern vorhanden gewesen war, fanden wir nur ein kleines Freigut 100 Jahre lang im Besitze ein und derselben Familie und nur 3 oder 4 Fälle, in welchen ein kleines Freigut während der letzten 30 Jahre im Besitze derselben Familie geblieben war. Dagegen wurde uns in demselben Gemeindekreis berichtet, dass ein grosser Farmer mehr als 30 Kleinsiedlungen verschlungen hatte.

4. Einer unserer Gewährsmänner, der ein eifriger Verfechter des Bodeneigentums ist, erzählte uns, dass nach seiner Ansicht die erfolgreichste Kleinsiedlungs-Kolonie im Lande die in Catshill (Worcestershire) sei, wo der Boden vom Grafschaftsrat auf Grund des Kleinsiedlungs-Gesetzes von 1892 gekauft und an die Okkupanten gegen Zahlung von Kapital und Zinsen in Raten über 40 Jahre verteilt, verkauft wurde. Dieses System bestand 20 Jahre lang, also lange genug, um seinen Wert beurteilen zu können. Wir baten einen der Kleinsiedlungs-Kommissäre um eine sorgfältige Untersuchung der Kolonie und einen Bericht über ihre gegenwärtige Lage. Sein Bericht zeigt, dass von den 27 ursprünglichen Käufern nur 14 im Besitze ihrer Siedlungen geblieben sind, dass mindestens fünf Siedlungen Gegenstand spekulativer Verkäufe gebildet haben und dass die Bewirtschaftung der Siedlungen im allgemeinen armselig und in vielen Fällen schlecht ist. Dieser Bericht hat sich nach anderen Quellen als richtig bestätigt.

5. Vom Standpunkt des Kleinsiedlers besteht der Hauptvorteil der Pacht gegenüber dem Eigentum in ihrer grösseren Beweglichkeit. Eines der wichtigsten Ziele bei der Errichtung von Kleinsiedlungen ist die Schaffung einer landwirtschaftlichen Stufenleiter, sodass ein Mann, der mit einer kleinen Parzelle Erfolge erzielt hat, mittels des Zwischenstadiums der Kleinsiedlung allmählich zum Paechter einer grossen Farm aufsteigen kann. Beim Pachtsystem kann ein Mann mit den geringsten Kosten und Ungelegenheiten von einer Farm zur andern uebergehen, während er beim Eigentumsystem einen Käufer für seine Farm finden und den Marktpreis des Tages annehmen muss und vielleicht nicht in der Lage ist, weiterzugehen, ohne einen beträchtlichen Teil seines in die Besitzung investierten Kapitals zu opfern. Wir glauben, dass für einen Mann, der aufzusteigen wünscht, Eigenbesitz des selbstbebauten Bodens im allgemeinen ein wirkliches Hindernis ist. Erforderlich ist vielmehr ein elastisches System, das den Bedürfnissen eines Mannes in den verschiedenen Perioden seines Lebens entspricht, sodass er seine Besitzung bei der Vergrösserung seiner Familie nötigenfalls erweitern und wieder verringern kann, sobald seine Familienangehörigen in der Lage sind, separate Siedlungen für sich selbst zu übernehmen.

6. Ausserdem würde ein Kleinsiedler bei einem durch den Staat geförderten Bodeneigentums-System einen Teil seines Kapitals für den Erwerb von Boden verwenden müssen, statt ihn für die Anschaffung von Inventar und den

Betrieb seiner Farm zu benützen. Kapital, in der Bebauung des Bodens angelegt, bringt einen viel höheren Zinsfuss als für Bodenkaüf verwendet. Manche Verfechter des Eigentums suchen diesen Einwand zu beseitigen, indem sie dem Manne den Kauf der Farm in jährlichen Ratenzahlungen gestatten wollen, ohne von ihm zu verlangen, dass er einen Teil des Kaufpreises erlege. Sie verweisen auf die Analogie bei den irischen Landgesetzen. Aber in Irland repräsentiert der vom Staat dem Pächter, der seine Farm kauft, vorgeschossene Betrag nur den Wert der Rente das Bodeneigentümers, die selten mehr als dreiviertel und oft nur die Hälfte des gesamten Wertes des Bodens ausmacht, sodass ein ausreichender Sicherheits-Koeffizient für den Staat gegeben ist. In diesen Lande (England) dagegen ist der Wert der Rente des Eigentümers ungefähr indentisch mit dem vollen Wert des Bodens. Unter diesen Umständen wäre der Staat u.E. genötigt, einen angemessenen Teil des Kaufpreises in bar zu fordern, um das Risiko eines Verlustes zu vermeiden. Die Frage ist in den letsten Jahren von verschiedenen Komitees, so auch von dem Select Committee on Small Holdings im Jahre 1889, dem Departemental Committee on Small Holdings im Jahre 1906, und dem Departemental Committee on Tenant Farmers and sales of Estates im Jahre 1911 geprüft worden, und sie kamen alle zu dem Schluss, dass eine Teilzahlung in bar notwendig ist.

7. Die Erleichterungen, die das Eigentums-System der Pfandverschreibung und übermässigen Zerstückelung bieten, liegen auf der Hand. Selbst wenn Beschränkungen dagegen erlassen werden, solange die Kleinsiedler die Ratenzahlungen auf den Kaufpreis leisten, so können sie nach Abzahlung der Schuld nicht mehr aufrecht erhalten werden. Sobald der Eigentümer stirbt, ergibt es sich oft, dass die Siedlung entweder verkauft wird, in welchem Falle sie von einer grösseren verschlungen wird; oder sie wird unter den Familienmitgliedern aufgeteilt, mit dem Erfolg, dass eine Anzahl unwirtschaftlicher Siedlungen entsteht, von denen keine gross genug ist, um die Siedler zu ernähren.

8. Es ist wichtig, die Tatsache im Auge zu behalten, dass es sich nicht wirklich um eine Wahl zwischen Pacht und absolutem Eigentum, sondern zwischen Pacht und einer scharf umgrenzten und beschränkten Form des Eigentums handelt. Bei jedem System eines Kaufes mit Staatsbeihilfe muss die Freiheit des Eigners, sein Land mit einer Hypothek zu belasten, unterzuverpachten oder für andere als landwirtschaftliche Zwecke zu gebrauchen, für die Dauer der Darlehnsfrist beschränkt werden. Nur wenige mittels eines Systemes der Staatsbeihilfe geschaffene Besitzer eines selbst bebauten Bodens können hoffen, zu ihren Lebzeiten in die Lage eines gewöhnlichen Landeigentümers und den Genuss seiner Rechte zu kommen. Das Höchste, das sie erwarten können, ist, dass nach 40 Jahren oder mehr, während welcher Zeit ihre jährlichen Zahlungen sich von einer Pachtrente nicht unterscheiden, ihre Söhne, oder wahrscheinlicher ein ganz Fremder die Früchte des „Eigentums"

ernten mag. Wir hören viel von dem Zauber des Eigentums. Wir können aber nicht glauben, dass diese Art von hinausgeschobenem und beschränktem Eigentum Fleiss und Unternehmungslust einen grösseren Anreiz bietet als die Sicherheit der Pacht bei einer angemessenen Bodenrente.

9. Die Argumente gegen das System des Eigentums haben eine wesentliche Stärkung durch die Erfahrungen erhalten, die unter dem Small Holding Act gewonnen wurden. Aus dem letzten Bericht des Board of Agriculture (Cd 7851) geht hervor, dass während der 7 Jahre, in denen das Gesetz besteht, die Zahl der Bewerber um Kleinsiedlungen, die den Wunsch äusserten, Eigentümer zu werden, den sehr kleinen Bruchteil von 2 $^0/_0$ nicht überschritt, und dass, während die Grafschaftsräte 178911 acres an 12584 Kleinsiedler verpachtet haben, die Zahl der verkauften Siedlungen nur 50, mit zusammen 506 acres betrug. Es ist schwer zu glauben, dass ein wirklich echtes Verlangen nach Eigentum in dieser Klasse von Pächtern vorhanden ist, wenn nur ein so kleiner Bruchteil sich der durch das Gesetz gebotenen günstigen Bedingungen bedient hat, nach welchen 4/5 des Kaufpreises vom Grafschaftsrat vorgestreckt werden kann und das Darlehn selbst innerhalb einer Periode von bis zu 50 Jahren, rückzahlbar ist.

10. Die Wahrheit liegt u.E. in der Tatsache, dass Pächter auf Boden, der der Autorität der Öffentlichkeit untersteht, nach den gegenwärtigen Gesetzesbestimmungen gegen willkürliche Entsetzung aus dem Besitz oder willkürliche Erhöhung des Pachtzinses zo gut wie gesichert sind. Sie können darum auf ihrer Siedlung solange bleiben als sie wünschen, und wenn sie wegziehen wollen, so können sie für alle auf ihren Siedlungen vernunftgemäss vorgenommenen Verbesserungen Entschädigung erhalten. Die Vorteile eines derartigen Pachtsystems scheinen somit die des Eigentums aufzuwiegen und werden, wie wir zuversichtlich erwarten, von der Klasse der fortschrittlichen Kleinsiedler, die über kein grosses Kapital verfügen, immer mehr und mehr gewürdigt werden.

KOLONISATIONSKREDIT VON NEHEMIA DE LIEME

In einem ausgezeichneten Artikel [1]) der vorliegenden Nummer von Erez Israel legt Julius Simon seine Auffassungen über die Kreditbeschaffung für die zukünftige jüdisch-nationale Kolonisation Palästinas dar. Er geht dabei von der vom nationalen und sozialen Standpunkt dringenden Notwendigkeit aus, dass diese Kolonisation auf den gleichen Prinzipien basiert sein soll, auf denen der Jüdische Nationalfond beruht. Die Schlüsse, zu welchen er nach unserer Meinung mit Recht gelangt, beweisen, dass sowohl vom Standpunkt einer allgemeinen Siedelungspolitik wie auch aus technisch-finanziellen Gründen das Erbpachtsystem gegenüber dem freien Eigentum in jeder Hinsicht den Vorzug verdient. Mit diesem Aufsatz wird denn auch nicht im mindesten beabsichtigt, zum Inhalt des in Frage kommenden Artikels unsres Kollegen in der Verwaltung des J. N. F. Stellung zu nehmen, wohl aber einige Fragen zur Sprache zu bringen, die sich bei der praktischen Durchführung seiner Ideen aufdrängen. Das schliesst freilich nicht aus, dass in untergeordneten — für diese Arbeit hier keine Rolle spielenden — Fragen zwischen Simon und uns Meinungsverschiedenheiten bestehen. Die Bedeutung der Simonschen Studie, die diesen Aufsatz angeregt hat, liegt nicht allein in der Verarbeitung des naturgemäss nicht als absolut anzusprechenden Zahlenmaterials, das Oettinger [2]) als ersten Anhalt für konkretere Pläne veröffentlicht hat, sondern in erster Linie in der vielseitigen Beleuchtung und Ausarbeitung seines Vorschlages, in bestimmten Fällen die Ansprüche des J. N. F. auf die Grundrente denen des Kreditgebers unterzuordnen. Letzterer Vorschlag ist von so weitreichender Wirkung, dass er unbeabsichtigt die Bedenken widerlegt, die Dr. A. Ruppin hier noch einmal [3]) gegen das Erbpachtsystem des J. N. F. angeführt hat, das nach dessen Ansicht in der Hauptsache das Selbstinteresse ungünstig beeinflussen solle, Bedenken, deren Bedeutung übrigens weniger in einer originellen Beweisführung als vielmehr in der Autorität liegt, deren sich der geehrte Verfasser mit Recht erfreut.

Der hier beschriebene Vorschlag Simons wird sich für die Kreditbeschaffung für Palästina so bedeutungsvoll erweisen, dass er den Rest der Bedenken, die noch gegen das J. N. F.-System vorhanden sein sollten, aufwiegt, während allgemeine Einwände gegen dieses System von einer unverdächtigen und ausserordentlich fachkundigen Seite [4]) entkräftet werden, nämlich von einer

[1]) Das Kreditproblem bei der Erbpacht.

[2]) „Methoden und Kapitalbedarf jüdischer Kolonisation in Palästina." N.F.-Bibliothek.

[3]) Die Nationalisierung des Bodens.

[4]) Bodeneigentum oder Bodenpacht.

englichen Staatskommission, von der unsre Leser in vorliegendem Hefte einen Bericht finden.

Wenn die jüdisch-nationale Kolonisation Palästinas in dem breiten Rahmen durchgeführt werden soll, der die restlose Verwirklichung des Basler Programms ermöglicht, dann ist nicht allein die ausgedehnte, politische Basis nötig, die wir von der Entwicklung der politischen Verhältnisse erwarten, sondern vor allem die Gründung und der rentable Betrieb Kapital importierender Institute, die auf solide Weise den erforderlichen Kredit zu beschaffen vermögen. Beim Agrarkredit geschieht das in erheblichem Masse durch das Hypothekenwesen, das, soweit es sich nicht um Kreditgewährung an Private handelt, mit dem Ausgeben von Pfandbriefen verbunden ist. Obschon dieses letztere Institut bei der Agrarwirtschaft in vielen Ländern weniger üblich ist als beim Häuserbau in Städten oder bei der Ausbreitung der Städte, so ist es dennoch, wenn man auf den Kapitalimport angewiesen ist, wohl das geeignetste Mittel, um für derartige Kreditbedürfnisse Kapital heranzuziehen.

Philippovich [1]) umschreibt den landwirtschaftlichen Kredit (Pag. 28) wie folgt:

„Die Besonderheit des landwirtschaftlichen Kredits wird durch Verwendung für landwirtschaftliche Zwecke bestimmt."

Diese zwar sehr allgemeine Begriffsbestimmung ist aus dem Grunde für unseren Zweck nicht ohne Interesse, weil daraus folgt, dass Konsumtivkredit nur ganz ausnahmsweise, z. B. bei einer Missernte, mit dem landwirtschaftlichen Kredit und dann nur noch mit dem Betriebskredit in Verbindung gebracht werden kann. Im allgemeinen kann der Konsumtivkredit nicht zum Agrarkredit gerechnet werden.

Die Wahl der Ueberschrift für diesen Aufsatz „Kolonisations-Kredit" war keineswegs willkürlich. Sie erfolgte aus folgenden Gründen:

1. Der Kredit, wie sich ihn Simon gedacht hat, ist im Hinblick auf seine Wirkung ein undifferenzierter und wird dabei als ein von einem Institute gewährter Kredit aufgefasst, welchem eine Pfandbriefemission gegenüber steht. Für die landwirtschaftliche Kreditbeschaffung ist das nicht der übliche Weg, während die Deckung durch Pfandbriefe überwiegend differenzierten Kredit voraussetzt, der sich ausschliesslich auf sachliche Beleihungsobjekte, in unsrem Falle auf den Boden beschränkt.

2. Seine Kreditberechnung ist in der Hauptsache wiederum durch den undifferenzierten Charakter so gedacht, dass er eine Höhe erreichen muss und erreichen darf, wie sie beim Agrarkredit nicht üblich ist, und noch weniger Usance ist bei einem durch Hypothek gedeckten Kollektivkredit, wobei übrigens mehr Bodenkredit vorausgesetzt wird.

Hinsichtlich des von ihm so beiläufig behandelten Betriebskredites sind wir der Ansicht, dass am Anfang der Kolonisation seine Organisierung auf grosse Schwierigkeiten stossen wird. Eine derartige Kreditorganisation

---

[1]) Grundriss der politischen Oekonomie 2e Bd 1. Teil, 4e Aufl. S. 106. ff.

setzt eine grössere einheimische Kapitalbildung sowie Organisation neben grösserer Homogenität des Bauernstandes voraus. In diesem Punkte stimmen wir auch mit Oettinger nicht überein.

3. Die Zwecke, für die Kredit gewährt wird, sind wiederum weil es sich um undifferenzierten Kredit handelt, derart, dass sie zusammen genommen nicht die Bedürfnisse decken, von denen man in unsrer Bewegung in nicht immer gerade richtigem Sinne wie von Agrarkredit zu sprechen pflegte.

Den landwirtschaftlichen Kredit kann man füglich in drei Gruppen einteilen:

I. Besitzkredit (bei der Erwerbung des Bodens).

II. Meliorations- oder Investitionskredit (bei der Vornahme von Bodenverbesserungen).

III. Betriebskredit (zur Sicherstellung des nötigen Betriebskapitals).

U. E. wäre es ratsam, an dieser Einteilung strenger festzuhalten, weil diese verschiedenen Kreditarten im allgemeinen verschiedene Arten der Deckung (Hypotheken, Real- und Personalkredit und vor allem verschiedene Tilgungsweisen erfordern).

Wir glauben, dass in dieser Richtung die Simon'schen Pläne bei ihrer Ausarbeitung mancherlei Verbesserungen erfahren könnten. Ideal wäre es, wenn z. B. in der Landwirtschaft allein der Besitzkredit und zwar mit Rücksicht auf die häufig vorkommenden Preisschwankungen nur noch bis 70 % des Bodenwertes hypothekarische Deckung finden würde.

Nebenbei wird hieraus zugleich ersichtlich, wie verkehrt Dr. A. Ruppin in dem wiederholt angeführten Aufsatz die Sache ansieht, wenn er sie psychologisch so hinzustellen versucht, als ob bei dem J. N. F. System das Verwachsen des Kolonisten mit dem Boden in geringerem Masse stattfände als beim freien Besitz.

Was ist beispielsweise der Unterschied zwischen Besitzkredit und Ameliorationskredit? Philippovich schreibt [1]) mit Recht, was nicht genug betont werden kann: „Dem Besitzkredit eigentümlich ist, dass seine Verzinsung und Tilgung aus den Erträgnissen des Gutes erfolgen muss, ohne dass das Darlehenskapital dieses Erträgnis erhöht. Der Besitzkredit hat keine reproduktive Wirkung." Ameliorationskredit hat sie jedoch. Das J. N. F.-System bewahrt den Pächter vor der Entstehung eines unproduktiven Kredites, der ihn hindert, für reproduktive Arbeiten höhere Kredite in Anspruch zu nehmen. Es ist gerade die Entwicklung zum schwer verschuldeten Bodenbesitz, die den Bauern erdrückt und ihn in seiner Not zu allen möglichen Palliativmitteln getrieben hat, wie Entschuldung, Höchstverschuldung, Rentengut u. s. w., welche Mittel ohne das Erbpachtsystem doch nicht zu voller günstiger Wirkung kommen.

Wir sind persönlich Anhänger des differenzierten Kredits sowie für Beschränkung des Kredits auf einen dem Bodenwert entsprechenden Betrag.

---

[1]) l. c. pag. 117.

Wir müssen aber für unsre Arbeit in Palästina besondere Formen anwenden, wenn wir auch dabei die anderwärts gemachten Erfahrungen zu berücksichtigen haben. Wir sehen die Möglichkeit, auf den von Simon gegebenen Grundlagen einen Pfandbriefkredit zu schaffen und sind der Ansicht, dass für den Kolonisationskredit der undifferenzierte den Vorzug verdient. Denn der differenzierte Kredit ist die Folge einer langjährigen Entwicklung, und diese vermissen wir vorderhand noch in Palästina, und sie wird da auch noch lange ausbleiben.

* * *

Wenn wir uns nun zum Zwecke dieses undifferenzierten Kredites für unsre Pfandbriefe an den Geldmarkt wenden, so haben wir es mit einer Einrichtung zu tun, die eine weitgehende Ausgestaltung erreicht hat und die noch weiterer Vervollkommnung entgegengeht. Wir müssen also schon auf hohe Ansprüche gefasst sein, wie sie diese Kreise an eine derartige Pfandbriefemission stellen können.

Das Kapitalproblem, das wir in Palästina zu lösen haben, ist gewiss schwierig, doch hat es den Vorteil, dass es uns klar und deutlich vor Augen steht. Der Kapitalbesitz in Palästina ist unzureichend und die Kapitalbildung zu unansehnlich, um auch nur zu einem geringen Teile das palästinensische jüdische Kapitalbedürfnis zu befriedigen.

Es bleiben uns nur zwei Möglichkeiten, nämlich den internationalen Kapitalmarkt in Anspruch zu nehmen oder, wenn es angängig ist, ausschliesslich die jüdische Bereitwilligkeit zur Finanzierung Palästinas auszunützen. Im letzteren Falle wäre es ein Kardinalfehler, sich nicht stets vor Augen zu halten, dass die Juden ausserhalb Palästinas ihre Interessen, vor allem ihre materiellen Interessen im Golus haben, und für die Mehrzahl die Investierung in Palästina nur einen Bruchteil ihrer Kapitalanlagen ausmachen kann.

Uns dünkt, dass wir auf beide Wege und zwar nicht am wenigsten auf den internationalen Geldmarkt angewiesen sein werden. Deshalb erscheint es uns richtiger, dass uns bei der Wahl, wohin wir uns wenden sollen, möglichst der Gegenstand unsrer Kapitalanlage, die wir zu vergeben haben, vor Augen schwebt, um so mehr, als die nachteilige Wirkung des Absentismus zu überwinden ist.

Wir werden für viele Zwecke an den Privatgeldgeber appellieren müssen. In diesem Falle erscheint es uns auch in anbetracht der sozialen und nationalen Wirkung des Kolonisationskredit-Institutes richtig, dass die Zeichnung des Kapitals ausschliesslich von Juden erfolgt, und die Pfandbriefe, die im Falle einer Emission ein viel grösseres Terrain umfassen und eine festere Rente gewähren, dem allgemeinen Geldmarkt angeboten werden. Natürlich müssen die Pfandbriefe eine sichere Deckung haben, und dies brachte Simon dazu, in einer seiner Formeln für die Abschätzung der Beleihungswerte von der unangreifbaren Erwägung auszugehen, dass Rente und Tilgung aus dem Ertrag zu bestreiten sein werden. Wenn er dann genötigt ist, in bestimmten Fällen auf den später zu erwartenden Ertrag Rücksicht zu nehmen, dann ist

das um so mehr ein Beweis, dass wir es hier nicht mit dem Agrarkredit im engeren Sinne, sondern mit dem Kolonisationskredit zu tun haben.

Was in vorliegendem Aufsatz an anderer Stelle über die Notwendigkeit des Kapitalimportes angeführt wurde, lässt die Frage entstehen, ob der Sitz eines derartigen Institutes innerhalb oder ausserhalb Palästinas liegen soll. Wenn es gelingt, den internationalen Geldmarkt für unsre Anlagen zu interessieren, dann wäre es vom finanziell-technischen Standpunkte empfehlenswert, sich in dem Geldzentrum niederzulassen, das sich für den Absatz der Pfandbriefe (oder Obligationen) am aufnahmewilligsten zeigt. Dazu kommt noch, dass auf diese Weise etwa doppelte Stempelung der Pfandbriefe vermieden werden kann und der Kapitalexport vielleicht auf geringere Schwierigkeiten stösst. Eine doppelte Stempelung wird im Interesse der jüdischen nationalen Kolonisation dadurch zu vermeiden sein, dass die künftige palästinensische Obrigkeit für dieses so wichtige nationale Institut spezielle Vorkehrungen trifft.

Dem stehen jedoch Erwägungen gegenüber, die es geraten erscheinen lassen, den Sitz eines derartigen Institutes nach Palästina zu verlegen. Der in der Entwicklung begriffenen jüdisch-nationalen Kolonisation kann nur gedient sein, wenn auf eine möglichst grosse Konzentration vieler solcher Institute innerhalb der Landesgrenzen des Gebietes, wo sie zur Durchführung gelangt, hingearbeitet wird. Auch hierbei muss immer wieder beachtet werden, dass es sich um einen ausgedehnteren Kredit handelt als um den hergebrachten landwirtschaftlichen. Der Kolonisationskredit erfordert in viel grösserem Masse als der Hypothekenkredit neben sorgsamer Verwaltung eine sehr vielseitige Kontrolle, die nicht nur den Charakter einer Inspektion trägt, sondern viel mehr einen solchen der Erziehung in landwirtschaftlich-technischer Hinsicht.

Wir wollen nunmehr dazu übergehen, die Grundlagen einer derartigen Kolonisations-Kreditbank, die gleichzeitig Pfandbriefe emittiert, zu untersuchen. Die Formen, die im allgemeinen die Institute für die landwirtschaftliche Kreditbeschaffung annehmen, sind folgende: Aktiengesellschaft, Genossenschaft und öffentliche Anstalt.

1.) Für den Agrarkredit ist ganz besonders da, wo er über den Rahmen des Bodenkredites hinausgeht, die Aktiengesellschaft u. E. nicht die geeignetste Form. Gewinnsucht verteuert den Kredit; die Formen, deren sich eine solche Einrichtung bedient, sind rigoroser als es derartige Kreditverhältnisse ertragen können. In der Praxis hat sie bereits diesen besonderen Verhältnissen Zugeständnisse machen müssen, so beispielsweise durch die Annuitätshypothek. Die Kontrolle von oben berunter ist nicht zweckentsprechend, insbesondere weil ihr der allgemein erzieherische Charakter fehlt.

2.) Die Genossenschaft hat bei der Organisation des Agrarkredites, vor allem jedoch beim Ameliorationskredit und Betriebskredit, wie auch bei der Kontrolle und der landwirtschaftlichen Erziehung grosse Dienste erwiesen. Für den undifferenzierten Kolonisationskredit ist sie unzureichend. Hinsichtlich des Pfandbriefinstitutes und der hypothekarischen Beleihung des Bodens steht



Pflügen In Ber Towia (Kastinje).



Anbau von Kartoffeln auf N.F.-Boden.



Chefzi-Bah bei Chedera.



Eukalyptus-Wald von Chedera.

Die Kleinsiedlung in Deutschland mit Beschränkung des Eigentums am Grund und Boden.

ERBPACHT - RENTENGUTSVERFAHREN - ERBBAURECHT.

Von Professor Dr. H. ALBRECHT, Berlin-Lichterfelde.

I. Erbpacht. Die Erbpacht, Erbzinsleihe, stellt eine Form des Grundbesitzes dar, bei der das Eigentumsrecht von der dauernden Nutzung derartig getrennt ist, dass letztere als ein veräusserliches und vererbliches dingliches Recht am Grund und Boden gegen die Verpflichtung bestimmter Leistungen einem anderen als dem Grundeigentümer zusteht [1]).

Erbpacht und Erbzinsleihe, der römischen Emphyteuse nahe verwandt, aber in Deutschland deutsch-rechtlichen Ursprungs, haben namentlich bei Bauerngütern eine besondere Bedeutung erlangt, und obwohl partikularrechtlich vielfach von einander unterschieden und unter den mannigfaltigsten Namen vorkommend, haben sie doch insofern eine gemeinschaftliche Grundlage, als sie ein erbliches, dingliches, d.h. grundbuchmässiges, auch gegen Dritte wirkendes Nutzungsrecht an einem Grundstücke darstellen, das im Eigentum eines anderen verbleibt. Der Erbpächter (Erbzinsmann) ist zur Zahlung bestimmter Abgaben oder zu Leistungen von Diensten verpflichtet, er kann das Gut für die Dauer des Nutzungsrechts mit Servituten belasten, muss in der Regel auf dem Gute selbst wohnen und es in gutem wirtschaftlichen Zustand erhalten. Zur Sicherung der ausbedungenen Leistungen darf das Gut nur mit der Genehmigung des Obereigentümers, meist auch der Regierung parzelliert werden und geht im Erbgang ungeteilt auf den Anerben über. Beim Aussterben der Familie des Erbpächters fällt das Gut an die Grundherrschaft zurück, bei Verkauf ist die Genehmigung derselben einzuholen, ebenso wie sie zur Verpfändung ihre Genehmigung zu erteilen hat, diese aber nicht verweigern darf, wenn die Belastung des Gutes zum Vorteile desselben erfolgt. Bei schlechter Wirtschaft des Erbpächters, jahrelanger Versäumnis der Zinszahlung oder wenn sonstige vertragsmässige Bedingungen nicht erfüllt werden, kann der Obereigentümer den Erbpächter entsetzen.

Als durch das mittelalterliche Feudalsystem der ursprünglich freie Bauernstand fast allenthalben in Deutschland zugrundegegangen und der leibeigene,

---

[1]) H. Paasche, Artikel: Erbpacht in Handwörterbuch der Staatswissenschaften. Jena 1909. Gustav Fischer.

Vergl. auch Paasche, Erbpacht- und Rentengüter als Mittel zur Schaffung und Erhaltung eines ländlichen Mittel- und Kleinbesitzes. Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, Neue Folge XIV. Bd., S. 209.

mit Frondiensten und Abgaben überlastete Landmann nicht in der Lage war, in leidlicher Kultur dem Boden lohnende Erträge abzuringen, als die vielgeplagten Bauern trotz ihrer Gebundenheit an die Scholle wenig Anhänglichkeit an die heimischen Felder zeigten, da ist vielfach die Erbpacht benutzt worden, um wieder einen ansässigen Bauernstand zu schaffen. In der Mitte des 16. Jahrhunderts finden wir bereits grössere Versuche, die Fronbauern der Domänen zu freien erblichen Nutzniessern der Fluren zu machen, die sie bisher für die Grundherrschaft bestellt hatten. Meist war es die Aussicht auf grössere finanzielle Erträge aus den bis dahin durch Frondienste bearbeiteten und schlecht bewirtschafteten Vorwerken, die die Veranlassung dazu bot. Da aber die gehegten Hoffnungen häufig bei übereiltem und unkundigem Vorgehen nicht in der erwarteten Weise in Erfüllung gingen, sind die Versuche nicht selten wieder eingestellt und rückgängig gemacht, ehe ein dauernder Erfolg erzielt werden konnte. Ein Versuch des Grossen Kurfürsten in der Mitte des 17. Jahrhunderts hatte wenig Ausdehnung und geringe Bedeutung. Der preussische König Friedrich I unternahm im Beginne des 18. Jahrhunderts in grossem Massstabe die Verpachtung der zahlreichen Domänenvorwerke des preussischen Staates, aber da es auch hier in erster Linie auf bessere finanzielle Erträge abgesehen war, der wirtschaftliche Nutzen eines erbgesessenen Bauernstandes nur vom Standpunkte der Volkszunahme in Rechnung gestellt wurde, scheiterte auch dieser Versuch. Erst fünfzig Jahre später erneuerte Friedrich der Grosse in richtiger Erkenntnis der wirtschaftlichen und politischen Vorteile eines gesunden erbangesessenen Bauernstandes den Versuch, die Domanialbauern zu Erbzinsleuten zu machen. Fremde Kolonisten wurden mit grossen Opfern herangezogen und auf den zerschlagenen Domanialgrundstücken in Erbpacht angesiedelt. Ein ansehnlicher Stamm freier Bauerngüter wurde auf diese Weise geschaffen. Unter dem Nachfolger des grossen Königs geriet die Bewegung wieder ins Stocken, aber Friedrich Wilhelm III begann in den ersten Jahren des neuen Jahrhunderts die Vererbpachtung des Domanialbesitzes aufs neue, und zwar mit glänzendem Erfolg. Ihm folgten zahlreiche Korporationen, Stiftungen und Privatpersonen in der Schaffung von Erbpachtstellen. Auch ausserhalb Preussens, in Darmstadt, Waldeck, Anspach und Bayreuth u.s.w. wurden in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts Domängüter in Menge an Bauern zu Erbpacht gegeben. In Schleswig-Holstein wurde der erbangesessene wohlhabende Bauernstand des Landes durch die auch von der Ritterschaft freiwillig durchgeführte Vererbpachtung der bisher leibeigenen Bauern begründet.

Als dann in Franckreich die grosse Revolution im Jahre 1789 alle Feudallasten und Freiheitsschranken beseitigt und an Stelle des überbürdeten leibeigenen Bauernstandes einen freien, selbständigen Kleingrundbesitzerstand geschaffen hatte, erwachte allenthalben das Bestreben, dem Grundbesitzer die veralteten dinglichen und persönlichen Lasten der Gutsuntertänigkeit abzunehmen und ihm möglichst ungehinderte Verfügungsfreiheit über die eigene

Scholle zu gewähren. Diesem Streben fiel die Erbpacht in den meisten Fällen zum Opfer. In Preussen, das durch die schweren Zeiten der napoleonischen Knechtung zu wirtschaftlichen Reformen in freiheitlichem Sinne gedrängt wurde, verfolgte das erste Landeskulturedikt vom 9. Oktober 1807, das die Leibeigenschaft aufhob, noch den Zweck, die Vererbpachtung der Bauernländereien zu fördern, die der Staat auf seinen Domänen mit Eifer fortsetzte. Erst das Edikt vom 14. September 1811 nahm eine der Erbpacht feindliche Stellung ein, indem es die Ablösbarkeit der aus ihr herrührenden Lasten erklärte und sogar zu erzwingen suchte. Wenn dann auch später hier und da eine der Erbpacht günstigere Auffassung zur Geltung kam — z. B. in dem Gesetze vom 13 Juli 1814, das gestattete, durch Vertrag die Ablösung der Renten auszuschliessen —, so machte doch ausschliesslich die Verfassung vom 31 Januar 1850, die in Art. 13 die Ablösbarkeit der Grundlasten gewährleistet und nur die erbliche Ueberlassung vollen Eigentums an Grundstücken zulässt, der Erbpacht in Preussen ein Ende. Die späteren Gesetze über die Ablösung der Reallasten haben dann auch in den neu erworbenen Landesteilen ungefähr dieselben Rechtsanschauungen zur Geltung gebracht. Nur in einzelnen deutschen Kleinstaaten ist die Erbpacht bestehen geblieben. Mecklenburg-Schwerin hat sie sogar in reformierter Gestalt zu der fast ausschliesslichen Form des bäuerlichen Besitzes gemacht, eine Entwicklung, die deshalb eine besondere Betrachtung rechtfertigt.

In Mecklenburg wurden die zahlreichen Domanialbauern, nachdem im Anfang des 18. Jahrhunderts ein Versuch der Vererbpachtung gescheitert war, bis zur Zeit nach Aufhebung der Leibeigenschaft als einfache Zeitpächter behandelt. Die Regierung hat jedoch seitdem fortwährend darauf hingearbeitet, einen erbangesessenen Bauernstand zu schaffen und sich dazu, da staatsrechtlich ein Verkauf von Domanialeigentum nicht zulässig erschien, der Form der Erbpacht bedient, die man gerade hier in zweckentsprechender Form umgestaltet hat, so dass die Durchführung der allgemeinen Vererbpachtung seit 1867 für ähnliche Bestrebungen als mustergültig angesehen werden kann. Nachdem schon früher zahlreiche heimgefallene Bauernstellen zu Erbpacht gegen Roggenkanon, nach zwanzigjährigen Durchschnittspreisen in Geld zahlbar, veräussert waren, wurde seit 1867 die allgemeine Vererbpachtung zwangsweise durchgeführt, indem man die bisherigen Hauswirte zu erblichen Nutzniessern ihrer Stellen machte. Dabei erhielten sie bis zu 150 preussische Morgen ohne alles Einstandsgeld; nur für den darüber hinausgehenden Teil zahlten sie geringes Kaufgeld, ebenso hatten nur die grösseren Besitzer für ihre Gebäude bis zur Hälfte des Brandkassenwerts zu zahlen, und die Hofwehren wurden ihnen nach der niedrigen Taxe von 1806 überlassen. So sind im Mecklenburgischen Domanium mehr als 5 300 gut fundierte bäuerliche Erbpachtstellen geschaffen worden. Alle lästigen Beschränkungen, wie sie in den älteren Erbpachtverträgen noch vorhanden waren, wurden aus den neuen entfernt und auch den älteren Erbpächtern gestattet, die ver-

einfachten Verträge zu wählen. Der Kanon ist der früheren Zeitpacht gleich. Er wird, mit 25 kapitalisiert, als erste Hypothek auf das Gut eingetragen und ist seitens der Gutsherrschaft unkündbar, darf aber von dem Erbpächter durch Zahlung des vollen Kanonkapitals in einer Summe abgelöst werden, so dass also nicht einmal unablösbare Renten auf den Gütern haften. Der Erbpächter hat volle Freiheit in der Bewirtschaftung, darf das Grundstück verpfänden und veräussern. Die Gebühren bei freiwilligem Verkauf sind nicht viel höher als sonst die Immobiliarstempel. Von dem Verkaufsrechte der Herrschaft wird kaum Gebrauch gemacht. Ein besonderes Intestaterbenrecht sichert die Erbfolge nach altem Anerbenrecht. Nur der Name Erbpacht und die Bestimmung, dass die Erbpachtstelle nicht ohne Genehmigung der Grundherrschaft parzelliert und mit anderen zusammengelegt werden darf unterscheiden diese neuen Erbgüter von völlig freiem Eigentum.

Neben den bäuerlichen Erbpachtgütern existieren noch zahlreiche kleinbäuerliche Besitzungen, die sogenannten Büdnereien, die gleichfalls nach dem Rechte der Emphyteuse ihr Areal von 15 bis 20 Morgen besitzen, zum Teile einen ablösbaren Kanon zahlen, zum Teile gleich bei der Vererbpachtung das volle Kapital zahlen müssen, nur ebenso wenig geteilt und zusammengelegt werden dürfen wie die grösseren Grundstücke. Dasselbe gilt von den tausenden von Häuslereien, die ihren Hofplatz und ihr Gartenland in derselben Weise ohne ablösbare Rente besitzen. Im Territorium der Ritterschaft und der drei Landesklöster hat die Erbpacht noch manches von den alten Beschränkungen behalten, die Bauernstellen sind zum Teile zu unveräusserlichen und unverschuldbaren Familienfideikommissen gemacht, und die hypothekarische Belastungsfähigkeit ist vielfach beschränkt.

Wenn so in Mecklenburg die Erbpacht zur Sesshaftmachung einer bereits vorhandenen bäuerlichen Bevölkerung Anwendung gefunden und sich den früheren Zuständen gegenüber als grosser Fortschritt bewährt hat, so sucht man mit noch grösserem Rechte erbpachtähnliche Verhältnisse wieder einzuführen oder zu erhalten, wo eine Ansiedlung von mittleren und kleineren Grundbesitzern wünschenswert ist und ein bisher unkultivierter Boden in Ackerland verwandelt werden soll. In den Fehn- und Moorkolonien Ostfrieslands und Oldenburgs findet daher die Erbpacht noch heute, trotz der die Ablösung begünstigenden modernen Gesetzgebung, ausgedehnte Anwendung, und neue Ansiedlungen werden hier, wo der Kolonist seinen Boden erst bearbeiten muss, durch Ueberlassung gegen Rente gefördert. [1])

Die Verwaltung des Oldenburgischen „Landeskulturfonds" weist in Fehn- oder Moorkolonien als auch in Geestkolonien mit gut kulturfähigem Heideboden Kolonate von 5 bis 20 ha. Grösse — unter Umständen auch mehr — an wirtschaftsfähige und mit einigen Mitteln versehene Bewerber aus. Die

[1]) Vergl. Düttmann Der Wohnungsbau bei der Ansiedlung landwirtschaftlicher Arbeiter im Grossherzogtum Oldenburg. Bericht über den VI. Internat. Wohnungskongress, Düsseldorf 1902. Berlin 1902. Carl Heymanns Verlag S. 352 ff.

Einweisung der Stellen erfolgt ohne jegliche Anzahlung gegen eine erstmalig nach meist zehn Freijahren zahlbare Grundrente. Die Rente beträgt je nach Lage der Kolonate und Bodenbeschaffenheit 20 bis 30 Mark für das Hektar und Jahr. Sie ist mit dem fünfundzwanzigfachen Betrage sowohl im ganzen als auch durch Teilzahlungen ablösbar. Zum Bau des Hauses, das der Kolonist innerhalb drei Jahren nach der Einweisung fertigstellen und bis dahin selbst beziehen muss, können Darlehen gegen 3.2% Verzinsung und $^1/_2$% Tilgung gewährt werden; auch werden auf Wunsch des Kolonisten von einem bautechnischen Beamten Baupläne kostenlos ausgeführt und die Bauten kostenlos überwacht. Je nach dem Fortschreiten der Kultur können dem Inhaber des Kolonates Ameliorationsdarlehen zur Beschaffung von Kunstdünger u. s. w. gewährt werden. Abz. direkte Unterstützungen für die ersten Jahre nach der Einweisung wird je nach der Qualität der hergerichteten Kulturen eine bis zu 40 Mark für das Hektar Neukultur betragende Beihilfe gewährt. Ausserdem sucht der Staat durch kostenlose Lieferung von Dünger und Saatgut zu Beispiels- und Versuchswirtschaften dem Kolonisten zu helfen. Bei Benutzung der in vielen Kolonien vorhandenen staatlichen gemeinsamen Weiden geniessen die Kolonisten mehrere Jahre Weidengeldermässigungen für ihr Vieh. Grössere landwirtschaftliche Geräte stehen in jeder Kolonie gegen mässige Leihgebühr zur Verfügung. Des weiteren werden kostenlos Obstbäume geliefert und für Brunnenbauten, Wegebauten. Schutzanpflanzungen u. s. w. nicht unbedeutende bare Zuschüsse gewährt. Im Jahre 1901-1916 sind über 600 solcher Kolonaten angewiesen.

Die Erbpacht hat unbestreitbar mancherlei wirtschaftliche Vorteile, wenn es sich darum handelt, neue Ansiedlungen ins Leben zu rufen, Bauern und kleinere Grundbesitzer da anzusiedeln, wo diese Elemente fehlen oder wo bisher unkultivierte Flächen in Kultur genommen werden sollen. Sie hat der Zeitpacht gegenüber den grossen Vorzug, dass kleinere Besitzer nur dann wirklich zweckentsprechend wirtschaften werden, wenn sie wissen, dass die Scholle ihr erblicher Besitz bleibt, dass keine Erhöhung der Pachten sie um die Früchte ihres Fleisses bringen kann. Dem Verkaufe zu vollem freien Eigentum gegenüber verdient sie zu diesem Zwecke den Vorrang, weil der Grundeigentümer die Möglichkeit in der Hand behält, die einmal geschaffenen Besitzstellen auch zu erhalten, ohne Gefahr zu laufen, dass das mit Opfern seinerseits Erreichte durch Parzellierung oder Zusammenkauf bald wieder verschwindet. Der Verkauf gegen feste, unablösbare und deshalb von den Schwankungen des Zinsfusses fast unabhängige Rente erleichtert auch vielfach den ersten Ansiedlern den Erwerb von Grundeigentum [1]).

II. Das Rentengutsverfahren. Fast gleichzeitig mit der Gezetzgebung, die um die Mitte des vorigen Jahrhunderts in Preussen der Erbpacht ein Ende bereitete, wurden gewichtige Stimmen laut,

---

[1]) Paasche a. a. o.

die auf die unleugbaren Vorteile der damit zu Grabe getragenen Rechtsinstitution hinwiesen. Bereits im Jahre 1879 beriet und genehmigte das Landesökonomiekollegium einen Antrag, der den Landwirtschaftsminister ersuchte, die Frage einer eingehenden Prüfung zu unterziehen, ob es sich nicht empfehle, zur Förderung der Kolonisation und Sesshaftmachung ländlicher Arbeiter eine Aenderung der Gesetzgebung in der Richtung zu bewirken, „dass die Wiederherstellung von Verhältnissen ähnlich der Erbpacht oder dem Erbzinsgeld oder der Emphyteusis es ermögliche, Grundbesitz auszuheben unter Garantie dafür, dass die ausgegebenen Parzellen zur Errichtung und dauernden Erhaltung kleiner Wirtschaften seitens einer sesshaften, der ländlichen Arbeit zugewendeten Bevölkerung benutzt werden." Dieser Anregung ist dann, freilich erst im Jahre 1885, dem Landesökonomiekollegium vom Minister eine „Denkschrift betreffend Rentengüter" zur Beratung vorgelegt worden. Sie gibt dem Kollegium zur Erwägung anheim, ob es nicht zweckmässig sei, an Stelle der verfassungsmässig nicht zulässigen Form des geteilten Eigentums, der Erbpacht, Erbzinsleihe u.s.w. Rentengüter durch eine Aenderung der Gesetzgebung einzuführen. Die wesentlichsten Eigentümlichkeiten des neuen Rechtsinstituts sollten darin bestehen, dass landwirtschaftliche Besitzungen zu ungeteiltem Eigentume gegen Zahlung einer festen Jahresgeldrente übertragen werden können, dass den Beteiligten gestattet sein sollte, innerhalb gewisser vom Gesetze gesteckter Grenzen vertragsmässig die Verfügung über das Gut des jeweiligen Besitzers zu beschränken, und dass endlich die Jahresrente wie die letztgenannten Beschränkungen durch Vertrag zu unlösbaren gemacht werden könnten.

Das Landesökonomiekollegium beantwortete die Frage des Ministers, ob durch solche Rentengüter der bäuerliche Grundbesitz gestärkt, leistungsfähige Bauernhöfe dauernd erhalten und die innere Kolonisation gefördert werden könne, dahin, dass wegen der politischen, wirtschaftlichen und sozialen Bedeutung des zu erreichenden Zieles ein Versuch in der angedeuteten Richtung entschieden zu befürworten sei. Man empfahl der Staatsregierung sogar, da, wo ein Bedürfnis nach Vermehrung des Bauernstandes vorliege, durch Zerschlagung von Staatsgütern Rentengüter zu schaffen. Trotzdem erhielt der kurze Zeit darauf unter dem 8. Februar 1886 den beiden Häusern des Landtages vorgelegte Gesetzentwurf über die Beförderurg deutscher Ansiedlungen in den Provinzen Westpreussen und Posen keinerlei Andeutung, dass man bei dieser grosszügigen aus politischnationalen Gründen notwendigen Kolonisation sich der vorgeschlagenen neuen Rechtsinstitution bedienen wolle. Erst in den Verhandlungen im Plenum des Hauses, namentlich aber in der Kommission tritt der Gedanke immer mehr hervor dass, wenn man der hohen sozialpolitischen Bedeutung des Gesetzes entsprechend, einen leistungsfähigen deutschen Bauernstand, eine sesshafte Arbeiterbevölkerung für die Dauer schaffen wolle, die Formen der Zeitpacht sowie des Verkaufs zu freiem Eigentum nicht ausreichen, sondern eine der Erbpacht ähnliche Form der Besitzübertragung in das Gesetz Aufnahme finden müsse. Der Schwer-

punkt der Arbeiten der Kommission liegt unzweifelhaft in der Einfügung derjenigen Paragraphen, die eine Ueberlassung gegen Rente ermöglichen und so wenigstens für den Geltungsbereich des Gestzes die Einführung des neuen Rechtsinstituts des Rentenguts gestatten. Der Staat hat demnach, auf Grund des nach den betreffenden Kommissionsvorschlägen unverändert angenommenen Gesetzes, das Recht, erbliches freies Eigentum auszugeben gegen Zahlung einer jährlichen festen Rente, die vertragsmässig als einseitig unablösbar festgestellt werden kann, und zugleich steht ihm das Recht zu, auf dem Wege des Vertrages die freie Teilbarkeit der gegen Rente erworbenen Stelle auszuschliessen. Im übrigen steht das Rentengut vollständig auf dem Boden des gemeinen preussischen Zivilrechts, gewährt dem Erwerber volles freies Eigentum, das er beliebig verkaufen, vererben und verpfänden kann.

Die durch das Gesetz vom 26. April 1886 geschaffene Rechtsform des Rentenguts, die zunächst, auf den Geschäftsbereich der Ansiedlungskommission [1]) beschränkt war, wurde verallgemeinert durch das Gesetz über Rentengüter vom 27. Juni 1890. Das Gesetz, betreffend die Beförderung der Errichtung von Rentengütern vom 7. Juli 1891 liess die Ablösung der für die Ueberlassung eines Rentenguts von mittlerem oder kleinerem Umfange bedungenen Geldrente durch Vermittlung der Rentenbank zu und gestattete den Beteiligten, für die Begründung derartiger Rentengüter die Mitwirkung der Generalkommissionen [2]) in Anspruch zu nehmen. Die Ausführungsanweisung vom 16. November 1891 erklärte es für zulässig, bei der Einrichtung einer Rentengutskolonie auch die erforderlichen Handwerker (Schmied, Stellmacher, Schuhmacher) mit geringem Landbesitz anzusetzen und ihnen die Vorteile des Gesetzes zuzuwenden, erläuterte aber im übrigen den Begriff eines Rentenguts kleineren Umfanges dahin, dass es einer Familie die Grundlage der wirtschaftlichen Existenz bieten müsse. Eine neue Etappe auf dem Wege der eigentlichen Kleinsiedlung stellen die Ministerialerlasse vom 8. Januar 1907 und 10. August 1909 dar, von denen der erstere, an die Generalkommissionen gerichtete, es mit den Bestimmungen des Gesetzes vom 7. Juli 1891 für vereinbar erklärte, dass Rentengüter bis zu einer Mindestgrösse von 12, 5 a = $^1/_2$ preussichen Morgen gebildet würden. Zugleich wurden Grundsätze dafür aufgestellt, dass solche Rentengüter für Industriearbeiter errichtet werden konnten. Der Erlass vom 10. August 1909, der an die Oberpräsidenten von Pommern, Brandenburg, Hannover und Schleswig-Holstein, gerichtet war, stellte Grundsätze auf für die Förderung der Ansied-

---

[1]) Die Ansiedlungskommission ist die Behörde, die mit der Durchführung des Gesetzes der Beförderung deutscher Ansiedlungen in den Provinzen Westpreussen und Posen sowie mit der Verwaltung des Ansiedlungsfonds beauftragt ist. Red.

[2]) Die Generalkommissionen sind preussische Provinzbehörden, die teils Verwaltungsaufgaben erfüllen, teils gerichtliche Befugnisse besitzen. Sie stammen noch aus der Zeit der grundherrlich-bäuerlichen Regulierung und befassten sich mit der Schlichtung der Streitigkeiten auf dem Gebiete des Grundrechtes. Red.

lung von Landarbeitern, soweit die Ansiedlung nicht gelegentlich einer bäuerlichen Kolonisation erfolgte. Ihren vorläufigen Abschluss hat die das Kleinsiedlungswesen betreffende Gesetzgebung durch das 1916 verabschiedete Gesetz zur Förderung der Ansiedlung gefunden, das den Betrag von 100 Millionen Mark zum Zwecke der Gewährung von Zwischenkredit bei der Errichtung von Rentengütern zur Verfügung stellte und, namentlich mit Rücksicht auf seine Anwendung zur Ansiedlung von Kriegsbeschädigten, noch eine Anzahl weiterer Erleichterungen gewährt.

Das Wesen der durch diese Gesetzgebung geschaffenen Rechtsform des Rentenguts besteht, kurz zusammengefasst, darin, dass sie die Möglichkeit gibt, das Eigentum an einem Grundstücke nicht nur auf dem gewöhnlich üblichen Wege der Zahlung eines einmaligen Kaufpreises, sondern dadurch zu erwerben, dass der Käufer sich verpflichtet, dem Veräusserer des Grundstücks eine jährliche, ein für alle Male festgesetzte Geldrente zu zahlen, die in der Regel den nach dem landesüblichen Zinsfusse berechneten Zinsen des verkauften Grundstücks gleich ist. Erst diese Erwerbsform ermöglicht es in zahlreichen Fällen den Erwerbern eines mittleren und kleinen Landbesitzes, die in der Regel über grössere eigene Mittel nicht verfügen, mit einer verhältnismässig geringen Anzahlung in den Besitz einer eigenen Scholle zu gelangen. Um den neuen Weg praktisch gangbar zu machen, erklärte sich der Staat durch das Gesetz vom 7. Juli 1891 bereit, privaten Veräussern von Grundstücken, denen es in der Regel darauf ankommt, den Kaufpreis in einer Summe zu erhalten, die Rente durch seine R e n t e n b a n k e n ablösen zu lassen, d.h. statt dem Grundstücksveräusserer statt der Rente ein entsprechendes Kapital gegen grundbuchliche Eintragung der Forderung auf das Rentengut in R e n t e n b r i e f e n auszuzahlen. Auch zu den Kosten der auf dem Grundstücke noch zu errichtenden, auszubauenden oder zu verbessernden Wohn- und Wirtschaftsgebäude geben die Rentenbanken den grössten Teil her und ziehen ihn, wie das für den Ankauf des Landes gegebene Darlehn, in Form einer amortisablen Rente wieder ein. Das Gesamtdarlehn wird in der Regel in Höhe von drei Vierteln des geschätzten Wertes bemessen. Bei Rentengütern, die nur so gross sind, dass sie ganz oder hauptsächlich ohne fremde Arbeitskräfte bewirtschaftet werden können, kann das Darlehn sogar bis zu neun Zehnteln des Wertes betragen, wenn für die über drei Viertel des Wertes hinausgehende Beleihung ein Kommunalverband oder eine andere Körperschaft oder anstalt des öffentlichen Rechtes oder eine ausreichend kapitalkräftige Siedlungsgesellschaft die selbstschuldnerische Bürgschaft übernimmt.

Nur in den Provinzen Westpreussen und Posen, wo nationalpolitische Gründe hierfür mitsprachen, tritt der Staat selbst durch sein Organ, die A n s i e d l u n g s k o m m i s s i o n, als Ausgeber von Rentengütern auf. Im übrigen ist die Ausführung des Gesetzes den G e n e r a l k o m m i s s i o n e n übertragen. Das Mass und die Art ihres Eingreifens richtet sich ganz nach dem Ermessen der Behörde und den praktischen Bedürfnissen. Auf Wunsch führt die General-

kommission das ganze Kolonisationsverfahren von Anfang bis zur Eintragung der Rentengüter in das Grundbuch durch, oder sie überlässt die Ansiedlungstätigkeit den beteiligten Parteien und Privatunternehmern. In jedem Falle aber hat sie die eingehenden Anträge auf Vermittlung der Rentenablösung durch die Rentenbank zu prüfen. Die Begründung von Rentengütern ist ferner dadurch erleichtert worden, dass Mittel bereitgestellt wurden, um für gewisse Zwecke des Rentengutsbildungsverfahrens billigen Zwischenkredit zu gewähren. Da die Rentenbriefe erst am Schlusse des Verfahrens aufkommen, fehlt es beispielsweise zur Abstossung der Schulden und Lasten des aufzuteilenden Grundstücks und zur erstmaligen Besetzung der Rentengüter mit den notwendigen Wohn- und Wirtschafstgebäuden an den nötigen Geldmitteln. Ein Gesetz vom 12. Juli 1900 bestimmt daher, dass die beiden ebengenannten Zwecke, soweit für die Errichtung der Rentengüter die Vermittlung der Generalkommission eintritt, Mittel zur Gewährung des erfor derlichen Zwischenkredits aus den Beständen des Reservefonds der Rentenbanken bis zur Höchstsumme von 10 Millionen Mark entnommen werden dürfen. Durch Gesetz vom 20. Juli 1910 und das oben erwähnte Gesetz von 1916 sind diese Mittel erhöht und ihre Verwendungszwecke erweitert worden.

Hauptträger des auf Grund des Rentengutsverfahrens aufgebauten Siedlungswesens in Preussen sind dann die privatwirtschaftlich organisierten Siedlungsgesellschaften geworden, die unter Wahrung kaufmännischer Grundsätze gemeinnützig arbeiten, d.h. sich unter Anpassung an das Reichsstempelgesetz mit einer Verzinsung ihres Stammkapitals von 4 bis höchtens 6 % (Gesetz vom 26. Juli 1918) begnügen. Das Vorbild der heute in fast allen preussischen Provinzen tätigen Siedlungsgesellschaften ist die im Jahre 1905 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Königsberg i. Pr. begründete „Ostpreussische Landgesellschaft" geworden. Die damit gefundene Form hat sich seitdem langsam von Osten her über die Provinzen Preussens ausgebreitet. 1910 wurde die Landgesellschaft „Eigene Scholle in Frankfurt a.O. ins Leben gerufen; kurz danach wurde die genossenschaftlich organisierte „Pommersche Ansiedlungsgesellschaft" nach dem gleichen Muster in die „Pommersche Landgesellschaft m. b. H." umgewandelt. Es folgten als Neugründungen die „Schlesische Landgesellschaft m. b. H." im Jahre 1913 und in demselben Jahre die „Siedlungsgesellschaft Sachsenland" in Halle a.S. Die „Hannoversche gemeinnützige Ansiedlungsgesellschaft", zunächst wie die „Pommersche Ansiedlungsgesellschaft", genossenschaftlich ausgebaut, wurde während des Krieges in die „Hannoversche Landgesellschaft m. b. H." umgewandelt. Die gleichfalls während des Krieges begründeten Siedlungsgesellschaften für Westfalen und die Rheinprovinz, die „Siedlungsgesellschaft Rote Erde" in Münster i. W. und die „Siedlungsgesellschaft Rheinisches Heim" in Bonn, sind von vornherein als Gesellschaften mit beschränkter Haftung ins Leben getreten.

Bei allen diesen Gesellschaften ist der Staat, und zwar mit Summen bis zu vier Millionen Mark, meist etwa bis zur Hälfte des Gesamtkapitals als

Gesellschafter beteiligt. Ein weiterer grosser Anteil der Gesambtbeteiligung entfällt zumeist auf die Provinzen und sonstigen Kommunalverbände (Kreise, Städte u. s. w.), ein verhältnismässig geringer auf Private, unter denen sowohl Genossenschaften, Darlehnskassen, Banken, Gesellschaften, Vereine als auch private Personen vertreten sind. Als Gesellschaften, die gemeinnützige Zwecke verfolgen, sind ihnen verschiedene gesetzliche Vergünstigungen eingeräumt: Freiheit von Landesstempel, von der Umsatzsteuer u.s.w. Der Staat verzichtet ausserdem als Gesellschafter auf seine Dividende; sie wird einem besonderen Fonds zugeführt, der den Forderungen der Ansiedlungen durch gemeinnützige Aufwendungen, Strassenbau, Obstbauanlagen u.s.w. dient. Alle etwa über die gesetzlich zulässige Dividende hinaus gemachten Gewinne kommen den gegründeten Landstellen und Heimstätten unmittelbar oder mittelbar, und zwar gleichfalls durch gemeinschaftlich nutzbare Dotationen (Gemeindeland, Wegeverbesserung, gemeinnützige Einrichtungen u.s.w.) wieder zugute.

Was ist nun auf Grund dieser gesetzlichen Bestimmungen auf dem Gebiete des Kleinsiedlungswesens in Preussen bisher geschehen? Die Ansiedlungskommission für Westpreussen und Posen [1]) hat bis zum Jahre 1914 in den beiden Provinzen zusammen 21683 Ansiedlerstellen vergeben, darunter 2495 von einer Grösse unter 2 ha. In den übrigen vier von den sechs östlichen Provinzen (ausser Westpreussen und Posen) sind es vorwiegend die grossen provinziellen Siedlungsunternehmungen: die Ostpreussische Landgesellschaft, die Pommersche Landgesellschaft, die Landgesellschaft „Eigene Scholle" und die Schlesische Landgesellschaft, die als die Hauptträger des Kleinsiedlungswesens anzusehen sind. Neben ihnen bestehen mehr oder weniger zahlreiche kleinere Siedlungsgesellschaften. Auch in Westpreussen und Posen ist neben der Ansiedlungskommission eine ganze Anzahl örtlicher Kleinsiedlungsgesellschaften (Genossenschaften, Kassen, Banken) tätig, deren Ergebnisse sich zum Teile der zahlenmässigen Erfassung entziehen und nur geschätzt werden können. Insgesamt kommen auf die sechs östlichen Provinzen bis zum Jahre 1914 bei einer Einwohnerzahl von 18.8 Millionen 39.052 Ansiedlerstellen, darunter 6.014 von einer Grösse unter 2.5 ha (eigentliche Kleinsiedlerstellen) In den sechs westlichen Provinzen, in denen die Siedlungstätigkeit neueren Datums ist, sind die Ergebnisse der Bildung von Rentengütern durch Vermittlung der Generalkommissionen vorerst im Vergleiche zum Osten geringfügige, was wohl auch auf die hier wesentlich anders als im Osten gearteten Besitzverhältnisse zurückzuführen ist. Daneben haben in Westfalen und der Rheinprovinz auch staatliche und private Arbeitgeber und die gemeinnützigen Bauvereinigungen mit Unterstützung der Landesversicherungsanstalten, zum Teile unter Bürgschaft der Kommunalverbände, eine recht erhebliche Tätigkeit

---

[1]) Wir folgen hier den Angaben von Fischer, Zur Förderung des Kleinsiedlungswesens. Schriften zur Förderung der inneren Kolonisation, Heft 25. Berlin 1916. Deutsche Landbuchhandlung G. m. b. H.

auf dem Gebiete der Errichtung kleinerer Heimstätten mit Landzugabe ausgeübt. Von dieser letzteren Tätigkeit abgesehen, sind bis 1914 in den sechs westlichen Provinzen mit einer Bevölkerungszahl von 20.9 Millionen im ganzen nur 4.886 Familien auf Rentengütern angesiedelt, darunter 2.441 auf kleinen Stellen von einer Grösse unter 2.5 ha.

Das Gesamtergebnis ist also, dass durch die staatlichen Massnahmen im ganzen in Preussen nicht mehr als rund 44.000 Bauern- und Ansiedlerstellen geschaffen sind und dass nur 8.500 von diesen Stellen Arbeiterstellen in der Grösse der sogenannten kleinsten Rentengüter sind. Die Zahl der Kleinsiedlungen, die mit Einschluss der privaten Tätigkeit in den letzten Jahrzehnten entstanden sind, werden auf 70.000 geschätzt.

Aehnliche Grundsätze wie die preussischen Rentengutsgesetze, jedoch mit mancherlei durch die soziale und politische Verfassung des Landes bedingten Abweichungen enthält das Mecklenburgische Ansiedlungsgesetz vom 24. Mai 1898. Die Ausführung des Gezetzes ist Sache der „Ansiedlungskommission" zu Schwerin. Ihre Tätigkeit ist, wie in Preussen diejenige der Generalkommission, lediglich eine vermittelnde. Als Geldinstitut steht ihr der „Domanialkapitalfonds", zur Verfügung. Die Mecklenburgische Ansiedlungsgesellschaft, die die gleiche Tätigkeit ausübt wie die preussischen provinziellen Siedlungsgesellschaften, hat die Rechtsform einer Aktiengesellschaft.

Aus den bis dahin rechtslich streng geschlossenen ritterschaftlichen Gütern können nach dem Gesetz unter gewissen Beschränkungen Besitzstellen mittleren und kleineren Umfangs weggegeben werden. Die Besitzstellen müssen frei von den Hypothekenschulden des Hauptguts begründet werden. Die Befreiung tritt ein auf Grund eines Unschädlichkeitsattestes, das jedoch nur gegeben werden darf, wenn die abzutrennenden Flächen nicht mehr als 5% der ganzen Gutsfläche betragen; andernfalls ist die Zustimmung der Hypothekengläubiger erforderlich. Jeder Rentengutsvertrag bedarf der landesherrlichen Genehmigung. In den Vertrag können Bestimmungen, die die Veräusserung und Teilung der Stelle oder die Vereinigung mit einem anderen Grundstücke beschränken, aufgenommen werden. Für gewisse Stellen ist im allgemeinen die Verschuldbarkeit auf die Hälfte des Wertes beschränkt. Höhere Verschuldung ist nur mit Genehmigung der Ansiedlungskommission in bestimmten Fällen bis zu drei Vierteln des Wertes gestattet. Das Recht, die Ablösung zu verlangen oder zu bewirken, kann von der Zustimmung beider Teile abhängig gemacht werden. Der bescheidene Erfolg dieses Gesetzes scheint damit zusammenzuhängen, dass in Mecklenburg die Nachfrage nach grossen Gütern seitens reicher städtischer Kapitalisten sehr lebhaft ist, die Bodenpreise hoch hält und jedes Veräusserungsbedürfnis befriedigt.

Der grosse Vorzug des Rentengutsverfahrens, wie wir es im vorstehenden in grossen Zügen geschildert haben, besteht darin [1]), dass es vom Staate

[1]) Vergl. Keup. Die Innere Kolonisation. Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, hrsg. v. C. J. Fuchs, Stuttgart 1918. W. Meyer-Ilschen. S. 366 ff.

ausserordentlich hoch beliehen wird, normaler Weise bis zu drei Vierteln des Taxwertes, in den Stellen, in denen es sich um kleinere Stellen handelt, die ohne fremde Hilfe von der Familie selbst bewirtschaftet werden können, sogar bis neun Zehntel. Nur ein Viertel bis ein Zehntel des Stellenwerts ist infolgedessen vom Erwerber aus eigenen Mitteln zu bestreiten, wobei der Verkäufer häufig noch einen Teil selbst dieses Viertels oder Zehntels als sogenannte Restrente stehen lässt, bis durch allmähliche Werterhöhung des Gutes bei einer späteren Nachtaxe der Stelle auch diese Restrente seitens der Rentenbank abgelöst werden kann, weil sie nunmehr in die ersten drei Viertel des Stellenwerts eingerückt ist. Was mit dieser Rentengutsgesetzgebung erreicht wird, ist mithin: erstens die Ermöglichung des Erwerbes einer Wirtschaft ohne grosse Barmittel — 1000 Mark und weniger genügen zum Ankauf einer Arbeitstelle mit einem halben bis mehreren Morgen Landzulage —, und zweitens, die Sicherstellung vor der Gefahr der Kündigung oder Zinserhöhung der eingetragenen Lasten, denn die Rente ist ein für alle Male fest und von Seiten der Rentenbank (nicht des Rentengutsbesitzers) unkündbar. Erleichternd wirkt noch, dass die Rentenbank auf Wunsch für die ersten drei Jahre auf die Rentenzahlung verzichten kann, wodurch sich allerdings die spätere Rentenzahlung etwas erhöht; in dieser Beziehung kommt die Ansiedlungskommission noch weiter entgegen, die drei wirkliche Freijahre ohne spätere Erhöhung gewährt. Ausserdem besteht ein Unterschied zwischen den Bedingungen der Ansiedlungskommission und der unter Vermittlung der Generalkommissionen beleihenden Rentenbanken insofern, als erstere sich mit einer jährlichen Rente von 3% der Kaufsumme begnügt und allmähliche Tilgung der Schuld nicht verlangt, während bei letzteren $4^1/_2$% zu zahlen sind, wobei $^1/_2$% auf die Tilgung der Schuld entfällt. Nach 56 Jahren ist dann die Tilgung der Rentenschuld eingetreten.

Andererseits bietet die Einrichtung des Rentenguts den Vorteil, dass sie gestattet, trotzdem das Gut mit Eintragung in das Grundbuch in das volle Eigentum des Erwerbers übergeht, gewisse Verfügungsbeschränkungen daran zu knüpfen, die dazu dienen, das Gut seinem ursprünglichen Zwecke zu erhalten, bei andersartiger Eigentumsübertragung aber rechtlich unzulässig sein würden. Der Ministerialerlass vom 8. Januar 1907, der die Bildung von Rentengütern für Industriearbeiter zulässt, sagt beispielsweise: „Es ist Vorsorge zu treffen dass nicht die Eigenschaft und der Zweck des Rentenguts als ländliche Arbeiterheimstelle durch spekulative Ausbeutung beeinträchtigt wird, eine Gefahr, die in der Nähe schnell wachsender Industrieorte häufiger zu besorgen sein dürfte". Verfügungsbeschränkungen dieser Art sind bei Arbeiterrentengütern u.a. die folgenden: das Rentengut darf ohne Genehmigung der Generalkommission weder geteilt, noch mit anderen Grundstücken vereinigt werden; auch zur Veräusserung des Grundstücks als Grenze ist die Genehmigung der Generalkommission einzuholen; es sind gewisse Bestimmungen über die bauliche Benutzung des Grundstücks innezuhalten; in den national

gefährdeten Gegenden ist der Erwerber verpflichtet, die Stelle in deutscher Hand zu halten. Zur Erreichung der vorstehend aufgeführten Zwecke ist in dem Rentengutsvertrage zwischen dem Rentengutsausgeber und dem Rentengutsnehmer das dingliche Wiederkaufsrecht auszubedingen und dem Rentengutsgeber die Verpflichtung aufzuerlegen, das Wiederkaufsrecht auf Verlangen des Staates an diesen abzutreten und, solange hiervon kein Gebrauch gemacht wird, im einzelnen Falle seinerseits das Wiederkaufsrecht auf Verlangen des Staates auszuüben. Der Wiederkaufspreis bemisst sich für den Grund und Boden nach der Taxe, die seitens der Generalkommission der Beleihung zugrundegelegt worden ist, für die Gebäude nach dem einen Bauwerte, den sie unter Berücksichtigung der Abnutzung zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechts haben. Bei bäuerlichen Rentengütern wird auf dem Grundstücke das Anerberrecht eingetragen, d. h. wenn der Besitzer stirbt, ohne ein Testament gemacht zu haben, so ist zunächst der älteste Sohn, wenn dieser verzichtet, der nach gesetzlicher Reihenfolge nächste Erbe berechtigt, das Gut ungeteilt und unter Vorzugsbedingungen gegen die Miterben zu übernehmen.

Erschwerend hat der Bildung von Rentengütern vielfach der Umstand entgegengewirkt, dass das staatliche Darlehn nicht in bar, sondern in Form von Rentenbriefen hergegeben wird. Die Rentenbriefe stehen zur Zeit sehr niedrig im Kurs, so dass bei ihrem Verkauf ein nicht unerheblicher Kursverlust entsteht. Es bleibt dann für den kapitalschwachen Anwärter auf kleinste Rentengüter vielfach nur der Ausweg offen, den Kursverlust auf das Baukapital zu schlagen, wodurch die dauernde Rente eine Erhöhung erfährt.

III. Erbbaurecht. Das Erbbaurecht ist das veräusserliche und vererbliche dingliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Paragr. 12 des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Es gibt dem Berechtigten die Möglichkeit, ein eigenes Haus zu haben, ohne dass Grund und Boden erworben und dafür Kapital aufgewendet werden muss; die Verpflichtung gegen den Eigentümer beschränkt sich regelmässig auf die Entrichtung einer Rente, des Erbbauzinses, und solange die Verpflichtung erfüllt wird, schaltet und waltet der Erbbauberechtigte im Hause nicht anders, als wenn auch Grund und Boden ihm gehörten. Auf der anderen Seite gibt das Erbbaurecht dem Grundeigentümer die Möglichkeit, sein Grundstück nutzbar zu machen, ohne sich des Eigentums daran zu begeben oder sich mit der Verwaltung von Wohnhäusern zu belasten, eine Möglichkeit, die in erster Linie für öffentlichen Grund und Boden, d. h. für solchen im Eigentum des Staates oder der Gemeinden, dann aber auch für grössere Vermögensverwaltungen, Stiftungen, Industrieverwaltugen u. s. w. von Bedeutung werden kann.

Das Erbbaurecht ist im römischen Rechte als sogenannte „superficies" ausgebildet. Hauptsächlich scheint die Einrichtung benutzt zu sein, um Staats- und Gemeindeland sowie kaiserliche Grundstücke, die nicht veräussert werden

konnten oder sollten, besser als sonst zu verwerten. Einen sehr erheblichen Umfang hat aber die superficies soweit ersichtlich, in Rom nicht gewonnen. Das ältere deutsche Recht liess in gewissen Grenzen ein von dem Eigentum am Grund und Boden gesondertes Eigentum an Gebäuden und Pflanzungen zu. Vereinzelt ist auch in deutschen Städten im Mittelalter eine der römischen superficies ähnliche Einrichtung zur Anwendung gelangt. Auch die neueren deutschen Gesetze, die das Institut geregelt haben, lehnen sich im wesentlichen an das römische Recht an. Tatsächlich ist indessen das Erbbaurecht nur ausnahmsweise zur Anwendung gelangt. Die Erfahrung scheint zu lehren, dass die Einrichtung den deutschen Anschauungen und wirtschaftlichen Bedürfnissen wenig entspricht. [1])

Heute sind für das Erbbaurecht in Deutschland die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches massgebend. Ergänzend treten einige Vorschriften der Grundbuchordnung hinzu. Bei der Regelung hat sich das Bürgerliche Gesetzbuch in der Hauptsache dem römischen Rechte angeschlossen und dasselbe nur insoweit geändert und ergänzt, als dies mit Rücksicht auf die dem römischen Rechte unbekannte Einrichtung des Grundbuchs sowie praktische Bedürfnisse der Gegenwart notwendig erschien. Formell ist so vorgegangen, dass das Gesetz den Begriff des Erbbaurechts feststellt (B. G. B. 1012) und dann in der Hauptsache auf die Anwendung der für Grundstücke gegebenen Vorschriften verweist (P. 1017 Abs. 1); nur einzelne Punkte sind durch besondere Vorschriften geregelt. (P. 1013-1016, 1017 Abs. 2). Die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches können in einigen Hinsichten durch Vereinbarungen der Beteiligten ergänzt und geändert werden, und wenn der wirtschaftliche Zweck, den man im Auge hat, erreicht werden soll, müssen derartige Vereinbarungen durch besonderen Vertrag getroffen werden.

Zur Begründung des Erbbaurechts ist die Einigung des Eigentümers des Grundstücks und des Erwerbers über die Bestellung des Erbbaurechts erforderlich. Die Einigung muss vor dem Grundbuchamt erklärt werden. Das Erbbaurecht kann nach dem Gesetz auch auf die Benutzung eines für das Baurecht nicht erforderlichen Teiles des Grundstückes erstreckt werden, wenn sie für die Benutzung das Bauwerks Vorteile bietet. Es ist danach also die Möglichkeit gegeben, dem Erwerber einer grösseren oder kleineren Fläche zur Benutzung als Hofraum oder als Garten zuzugeben. Das Erbbaurecht tritt regelmässig mit dem Augenblick der Eintragung in das Grundbuch in Kraft; es kann aber auch so bestellt werden, dass es erst mit dem Eintritt eines bestimmten Zeitpunktes wirksam wird. Umgekehrt kann eine auflösende Bedingung oder eine zeitliche Beschränkung festgesetzt werden. Wird nichts besonderes eingetragen, so gilt das Recht als auf ewige Zeit begründet. Der Eigentümer des Grundstücks tritt nicht in ein Miteigentum mit dem Erbbau-

---

[1]) Vergl. André. Die rechtliche Seite des Erbbaurechts. Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, Nr. 22 Berlin 1903. Carl Heymans Verlag. S. 110 ff.

berechtigten, sondern bleibt alleiniger Eigentümer des Grundstücks. Er kann das Grundstück beliebig veräussern und es anderweit belasten, insbesondere Hypotheken auf das Grundstück legen. Sind neben dem Erbbaurecht andere Rechte, namentlich Hypotheken und Grundgerechtigkeiten am Grundstück bestellt, so bestimmt sich das Rangverhältnis der verschiedenen Rechte nach dem Zeitpunkte der Eintragung. Andererseits ist das Erbbaurecht kraft ausdrücklicher Bestimmung des Gesetzes vererblich und veräusserlich. Bei einer Veräusserung steht dem Grundstückseigentümer kein Vorkaufsrecht zu. Der Erbbauberechtigte kann sein Recht nach Art eines Grundstücks mit Hypotheken belasten. Das Erbbaurecht erlischt durch die Erklärung des Berechtigten, dass er das Recht aufgebe, und durch die Löschung des Rechtes im Grundbuch; ist das Erbbaurecht mit dem Rechte eines Dritten, insbesondere einer Hypothek belastet, so ist die Zustimmung des Dritten erforderlich.

Bei der Lückenhaftigkeit der gesetzlichen Bestimmungen, die das Verfahren im einzelnen regeln, gewinnt um so grössere Bedeutung der Erbbauvertrag, durch den die Abmachungen zwischen dem Grundeigentümer und Erbbauberechtigten festgelegt werden, und das um so mehr, wenn wirklich die wirtschaftlichen und sozialen Ziele erreicht werden sollen, die bei der Einführung des Erbbaurechts vorgeschwebt haben. Solche besonderen Abmachungen werden sich u.a. zu beziehen haben auf Höhe des Bodenzinses, Dauer des Erbbaurechts, Anfall des Geländes an den Grundeigentümer nach Erlöschen des Erbbaurechts, etwaige Vergütung für das Gebäude beim Heimfall, Benutzung des Gebäudes (Höhe der Mieten), Instandhaltung mit Hypotheken, Vorkaufs und Rückkaufsrecht u.s.w. Es darf nicht verkannt werden, dass sie das ganze Verfahren zu einem recht verwickelten machen und dass bei Abfassung der Verträge grosse Vorsicht geboten ist, um einen Ausgleich zwischen den oft einander widerstreitenden Interessen von Grundeigentümer und Erbbauberechtigten herbeizuführen.

An die Einführung des Erbbaurechts in das neuere deutsche Recht sind seitens der Boden- und Wohnungsreformer Erwartungen angeknüpft, die in demselben eines der Mittel erblicken wollten, von denen man sich eine wesentliche Verbesserung der Wohnungsverhältnisse und eine Einschränkung der Spekulation versprechen dürfe. Von anderer Seite ist eine in dieser Richtung zu erwartende Wirkung des Gesetzes von vornherein bestritten worden. Wie man sich zu diesem Streite der Meinungen auch stellen will, das eine steht jedenfalls fest, dass es noch nicht gelungen ist, das Erbbaurecht in grösserem Umfang in Deutschland einzubürgern. Ein wesentlicher Grund dafür dürfte in der Lückenhaftigkeit des für das Erbbaurecht geltenden Rechtes liegen. Die wenigen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind unvollständig; sie lassen in wichtigen Punkten dem Zweifel Raum und reichen, was das wichtigste ist, nicht aus, um den Hypothekenbanken und anderen Instituten des Realkredits diejenige rechtliche Sicherheit zu gewähren, die für die Beleihung die unerlässliche Voraussetzung bilden. Die verhältnismässig geringe

Zahl der Fälle, in denen das Erbbaurecht zur Verwendung gekommen ist, beschränkt sich mit wenigen Ausnahmen auf die Beleihung gemeinnütziger Baunternehmungen. Die Beleihung ist fast ausschliesslich durch öffentliche Körperschaften — Reich, Staat, Gemeinden und einzelne Landesversicherungsanstalten — erfolgt.

Das Reich hat in neuerer Zeit nicht nur selbst Grund und Boden in Erbbaurecht an Baugenossenschaften abgegeben, sondern hatte bis zum Jahre 1915 diese Erbbaurechte auch bis zu einer Gesamthöhe von rund 8 Millionen Mark beliehen. Als Erbbauzins ist der Satz von 2 % der für den Anbau und die Erschliessung des Geländes aufgewandten Selbstkosten berechnet. Weitere Darlehn wurden bis dahin im Betrage von 1 Million Mark auf von anderer Seite (preussischer Staat und Gemeinden) in Erbbaurecht vergebene Grundstücke dargeliehen. Die Beleihung erfolgt auf Grund eines Vertrages, der bezüglich der Beleihungsgrenze und des Zins- und Tilgungsgesetzes die gleichen Bedingungen enthält, wie sie im allgemeinen bei der Hergabe von Hypotheken auf das Eigentum vom Reiche gehandhabt werden. Die Sicherheit des Darlehns wird durch die sogenannte Rückübertragung gewährleistet, d. h. falls der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, geht das Erbbaurecht auf den Grundeigentümer über. Für den Fall eines Verkaufs des Erbbaurechts sichert sich das Reich das Vorkaufsrecht an dem Erbbaurecht.

Der Preussische Staat hatte zu Ende des Jahres 1911 Beleihungen auf Erbbaurechte erst in drei Fällen getätigt. In zweien dieser Fälle ist das Erbbaurecht vom Staate selbst, in einem vom Reiche eingeräumt. Die Grundsätze für die Beleihung waren auch hier wie die für die Beleihung von Eigentum geltenden; als Wert, der der Berechnung der Höhe des Darlehns zugrundegelegt wurde, ist der der errichteten Baulichkeiten angenommen. Inzwischen sind noch zwei weitere Beleihungen erfolgt, die eine auf ein einer Königsberger Baugenossenschaft vom preussischen Eisenbahnfiskus in Erbbau überlassenes Grundstück, die andere auf einige Parzellen eines von der Stadt Barmen einer Baugenossenschaft in Erbbau überlassenen Terrains auf dem Erwerbshäuser errichtet werden. In dem Königsberger Falle ist der Hypothek, die bis 95 v. H. der Baukosten geht, der Vorrang vor allen übrigen Beleihungen, einschliesslich des Erbbauzinses, eingeräumt. Für den das Erbbaurecht errichtenden Eisenbahnfiskus ist eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Erbbaurechts sowie ein Vorkaufsrecht für den Verkaufsfall grundbuchlich eingetragen. In dem Barmer Falle, in welchem die Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz die erste Hypothek unter Bürgschaft der Stadtgemeinde gegeben hat, ist die Sicherung der zweiten vom preussischen Staate gewährten Hypothek durch die von der Stadt übernommene Verpflichtung erreicht, im Falle des Erlöschens eines Erbbaurechts die Hypothek zu übernehmen. Für den Verkaufsfall ist dem Darlehnsgeber ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Der Gesamtbetrag der aus dem staatlichen Wohnungsfonds auf Erbbaurecht gewährten Beleihungen beträgt z. Zt. 1 Million Mark.

In Deutschland z.B. geht man gegenwärtig von der äusserst wichtigen Grundanschauung aus, dass die praktische Arbeits- und Lehrzeit einen fürs ganze Leben entscheidenden Einfluss ausübt und dass dem praktischen Können eine höhere Bedeutung als dem Wissen in der Landwirtschaft zukommt, weshalb denn auch, neben vielen anderen Gründen, spezielle Lehranstalten mit weniger Erfolg für den landwirtschatlichen Beruf vorbereiten können als ein geregeltes Anlernen in gewöhnlichen Wirtschaften.

Spezielle Lehr- und Musterwirtschaften sind überall nur auf eine sehr beschränkte Anzahl von Lehrlingen berechnet. Uebrigens versteht man unter Musterwirtschaften solche, auf denen man sieht, wie es der gewöhnliche Durchschnittslandwirt nicht machen kann. Diese Definition klingt paradox, ist aber trotzdem vollkommen richtig. Eine Musterwirtschaft trachtet darnach, von allem (Gebäude, Vieh, Maschinen u.s.w.) das Beste zu haben. Der Arbeiter oder Lehrling gewöhnt sich an die in einer solchen Wirtschaft gebräuchlichen wirtschaftlichen Einrichtungen, kann sich aber umso schwerer zurechtfinden, wenn er später in bescheidener Verhältnisse hineingerät. In Deutschland, wie auch in Frankreich, wird es immer mehr zu einem Axiom, dass der Lehrling seine ersten wirtschaftlichen Eindrücke nicht auf Lehr- oder Musterwirtschaften empfangen darf, dass die Lehrzeit vielmehr in bescheideneren Betrieben, die möglichst den Durchschnittsverhältnissen des betreffenden Wirtschaftsgebietes entsprechen, durchgemacht werden muss.

Eine Mindestlehrzeit ist für die Landwirtschaft ebenso sehr notwendig wie bei jedem Gewerbe oder Handwerk. Es sollte kein einziger Landarbeiter seine erste Arbeits- und Lehrzeit vorbeigehen lassen, ohne gründlich das Pflügen, Säen, Mähen, Beschneiden und Veredeln der Bäume etc. eine angemessene Zeit geübt zu haben. Die Errungenschaften der ersten Berufsjahre haften in uns mit der grössten Zähigkeit. Wer sie nicht erspriesslich ausnützen konnte, der wird später nicht dazu kommen, das Verlorene nachzuholen.

In Palästina würden bei ernsthaftem Bestreben, das Lehrlingswesen zu entwickeln, viel mehr L e h r s t e l l e n sich finden lassen als man denkt. Sowohl in den genossenschaftlichen Betrieben als bei manchen jüdischen Kolonisten, namentlich in den Pflanzungskolonien, liessen sich Lehrstellen ermitteln. Für Arbeiter, die ihre ersten Berufsjahre möglichst produktiv ausnützen wollen, müssten N o r m a l l e h r p l ä n e ausgearbeitet werden. Bei jedem Wirtschaftszweige sollte der Arbeiter-Lehrling darauf ausgehen, dass er alle einzelnen Arbeitsverrichtungen erlerne. Er müsste ausserdem während der von Anfang an festgesetzten Zeitdauer gründliche Uebung und eingehende praktische Kenntnisse in bezug auf die in der Wirtschaft angewendeten Betriebsmittel (Kulturarten, Geräte, Arbeits- und Nutztiere u.s.w.) zu erlangen suchen.

Hinsichtlich der L e h r z e i t sollte bei unseren Verhältnissen eine zweijährige Dauer der Arbeit in einem und demselben Betriebe als Minimalnorm betrachtet werden. Der Lehrling hat etwa ein ganzes Jahr notwendig, um mit dem A-B-C der Landwirtschaft bekannt zu werden. Die erste Arbeitszeit

kann meist nur eine ganz mechanische Tätigkeit mit sich bringen. Von einer gründlichen Aneignung der Handgriffe kann z.B. bei der Bestellung der Felder bei der Fütterung der Pferde, bei dem Beschneiden der Bäume u.s.w. keine Rede sein. Erst im zweiten Jahre vermag der Arbeiter gewisse Unterschiede gegen das Vorjahr zu beobachten. Er wird auf gute und schlechte Erfolge der einzelnen Handgriffe aufmerksam und kann aus seiner eigenen Anschauung und Beobachtung heraus Vergleiche ziehen. Während des zweiten Jahres steigert sich seine Handfertigkeit und Beobachtungsfähigkeit ganz beträchtlich, namentlich wenn er in demselben Betriebe bleibt. Er kennt nun die Unterschiede in den einzelnen Parzellen, Kulturarten, Tieren u.s.w. Dies ist weit mehr wert als wenn er wieder in neue wirtschaftliche Verhältnisse kommt.

Das geregelte Lehrwesen ist in Europa gewöhnlich mit der Forderung nach einer Lehrgeldzahlung verbunden. Der Lehrling, besonders wenn er ein Stadtkind ist, macht in der ersten Zeit seines neuen Berufes oft genug Fehler, aus denen Verluste für die Wirtschaft entstehen. Für kleinere Betriebe, in denen auf die Arbeitskraft des Lehrlings gerechnet wird, beträgt in Deutschland das jährliche Lehrgeld etwa 300 Mark. Wird von einer Zahlung des Lehrgeldes abgesehen, so wird als Ersatz desselben die Verpflichtung einer längeren Mitarbeit in der Wirtschaft gefordert.

In Deutschland findet die landwirtschaftliche Lehrzeit ihren Abschluss in einer praktischen Lehrlingsprüfung, gerade wie bei anderen Gewerbezweigen.[1]) In unseren Verhältnissen würde die Einführung solcher Prüfungen auf manche Schwierigkeiten stossen. Wir werden uns mit der Beobachtung einer Normallehrzeit begnügen müssen. In dieser Hinsicht steht unter anderem den Arbeitergenossenschaften eine erspriessliche Tätigkeit bevor. Einerseits könnten diejenigen Genossenschaften, welche eine gewisse Entwicklungshöhe in wirtschaftlicher und technischer Hinsicht bereits erlangt haben, Lehrlinge mit der Verplichtung der Anlernung während einer bestimmten Lehrzeit aufnehmen. Andererseits müssten die Genossenschaften ernstliche Bemühungen anwenden, um einzelne unter ihren Mitgliedern in anderen Betrieben, wo der eine oder andere landwirtschafliche Zweig rationell geführt wird, eine gewisse minimale Lehrzeit verbringen zu lassen.

Die Regelung der Arbeiteranlernung, die Ermittelung von Arbeits- und Lehrstellen, sowie die Abschliessung von Arbeits- und Lehrverträgen sollte in den Bereich der Tätigkeit der Arbeiterorganisationen resp. eines noch zu begründenden Verbandes der Arbeitergenossenschaften einbezogen werden.

---

[1]) Ueber das Lehrlingswesen, dessen Regelung, Lehrpläne, und Lehrlingsprüfungen enthalten folgende Schriften genauere Angaben:

Dr. H. Böhne. Der Landwirtschaftslehrling. V. Auflage 1914. Berlin, bei P. Parey;

Th. Hermstein. Was der Landwirtschaftslehrling lernen sollte? Breslau 1911. (Veröffentlichungen der Landwirtschaftkammer für die Prov. Sachsen).

E. Langenbeck. Zur Berufswahl des Landwirts. Berlin 1914. (Heft 17 der Flugschriften der Deutschen Landwirtschafts-Gesellsch.)

BUCH-BESPRECHUNGEN.

Final Report of the Departmental Committee (on land settlement for sailors and soldiers) appointed by the President of the Board of Agriculture and Fisheries to consider the settlement or employment on the land in England and Wales of discharged sailors and soldiers Part. I. & II. London 1916.

Report to the secretary of state for the colonies to consider the measures to be taken for settling within the Empire ex-service men who may desire to emigrate after the war. (Empire Settlement Committee). London 1917.

Die beiden Berichte ergänzen einander in gewissem Sinn. Der erste behandelt die landwirtschaftliche Ansiedlung entlassener Soldaten (auch Kriegsbeschädigter) der Marine und des Landheeres in England und Wales, der zweite deren Ansiedlung in den britischen Kolonien, falls sie nach Beendigung des Krieges auswandern wollen.

Der erste Bericht ist in der Hauptsache entstanden unter der tüchtigen Mitarbeit des bekannten Herrn F. L. C. Floud, und geht von der Voraussetzung aus, dass es erstrebenswert, nach der Erfahrung des Krieges sogar dringendste Lebensnotwendigkeit für England sei, dem Mutterland eine grössere Landbevölkerung zu schaffen, die Produktion des heimischen Bodens an Lebensmitteln zu heben und die Einfuhr entsprechend herabzumindern. Natürlich galt daneben die Erwägung, dass die Stabilität und physische Kraft der Nation im hohen Masse von demjenigen Teil der Bevölkerung abhängen, der auf dem Lande geboren oder erzogen ist oder auf dem Lande lebt.

Der Bericht unterscheidet im Verfolg zwischen „Siedlern" und „Landarbeitern", also solchen, die sich als Pächter oder Eigentümer auf einer eigenen Farm ansiedeln wollen, im Gegensatz zu den „Lohnarbeitern", die auf einer fremden Farm mit oder ohne Gewinnbeteiligung angestellt werden. Der erste Teil des Berichtes ist ausschliesslich den Siedlern gewidmet. Die Kommission hat aus den in den letzten Jahren mit dem „Small Holdings Act" in England gemachten Erfahrungen, sowohl direkt als auch e contrario, vieles gelernt, vor allem dies, dass die Errichtung kleiner Bauernstellen intensivere Bewirtschaftung des Bodens, gesteigerte Ertragsfähigkeit sowie eine Vermehrung, in manchen Fällen geradezu eine Verdoppelung der Bevölkerung zur Folge hatte. Die Kommission denkt sich nun die Ansiedlung im Einzelnen folgendermassen:

Die Regierung erwirbt Bauland durch Kauf oder langjährige Pachtung. Die Ansiedlung findet in Kolonien von mindestens 100 Familien statt, die sich der Landwirtschaft widmen und zugleich die für den landwirtschaftlichen Betrieb unentbehrlichen Handwerker einschliessen. Bei Obst-und Gemüssebau muss die Kulturfläche der Kolonie mindestens 1000 acre (= ca. 4000 Dunam), [1] bei Milchwirtschaft und gemischter Kultur mindestens 2000 acre (= ca. 8000 Dunam) betragen, unbrauchbaren Boden nicht eingerechnet. Der Erwerb einer grösseren Fläche ist jedoch für den Staat ökonomischer, weil die Verwaltungskosten entsprechend reduziert werden und der gemeinschaftliche Verkauf der Produkte einen grösseren Vorteil bietet. Der Boden soll ertragsfähig und leicht zu bearbeiten sein, sodass die Möglichkeit des Gelingens gesichert ist. Für einen Mann mit wenig oder gar keiner landwirtschaftlichen Erfahrung, kommt in erster Linie Obst- und Gemüssebau in Betracht. Mehr als 3 acre (= ca. 12 Dunam) Land kann ein Klein-

---

[1]) Ein acre = 0.41 Hektar = 4 Dunam; 1 Dunam = 9179 qm.

siedler allein, d.h. ohne Hinzuziehung von Lohnarbeitern, bei intensiver Bewirtschaftung nicht bebauen, aber der Ertrag davon ist bei Obst-und Gemüsebau ausreichend, um eine Familie gut zu ernähren.

Bei einer Milchwirtschaft mit Weideland im Kleinbetrieb ist in England im Allgemeinen ein Minimum von 25 acre (= 100 Dunam) Bodenfläche erforderlich, wenn der Siedler für seinen Lebensunterhalt ausschliesslich auf diesen Betrieb angewiesen ist. Die Viehversorgung erfordert allerdings Erfahrung und Geschick, die sich nicht schnell erwerben lassen.

Ein anderer von dem Kommissionsbericht für den Kleinsiedler befürworteter Typus ist die gemischte Wirtschaft auf 35—50 acre (= ca. 140—200 Dunam) Bau- und Grasland. Bei intensiver Bewirtschaftung kann dieser Typus sehr einträglich sein und seinen Besitzer allmählich zum Grossbauern aufsteigen lassen, nur macht der Kleinbauer vielfach den Fehler, dass er die Betriebsmethode des Grossbauern sklavisch nachahmt. Beschränkt er sich nicht auf Gemüsebau, sondern unterhält er gleichzeitig 1 oder 2 Kühe, züchtet Schweine, Geflügel und Jungvieh und betreibt Obst- und Gemüsebau, so wird ihm der Erfolg nicht fehlen. Freilich erfordert diese Wirtschaftsart mannigfaltige Kenntnisse und wird daher von der Kommission nur erfahrenen Ansiedlern empfohlen.

Die bedeutsamen Ausführungen der Kommission zu der für die Bodenpolitik grundlegenden Frage, ob der Boden in Eigentum oder Pacht zu vergeben sei, erscheinen in diesem Heft in wörtlicher Übersetzung an anderer Stelle, auf die wir hier verweisen.

Die Kommission hält es für unerlässlich, dass Leute mit geringer oder gar keiner Ausbildung in der Landwirtschaft eine solche erhalten, ehe sie zu selbständigen Siedlern gemacht werden. Am besten erlangen sie diese als Arbeiter auf einer Staatskolonie in Wochenlohn. Sie sollen ausserdem ein Haus und einen Garten, sowie nach Aneignung ausreichender praktischer Erfahrung, pachtweise ein Stück Land, in der Nähe ihres Hauses gelegen, erhalten, vorausgesetzt, dass sie zu der Hoffnung berechtigen, dass sie ihren Betrieb als Kleinsiedler zufriedenstellend führen werden. Die Kolonie muss im ganzen so angelegt werden, dass ein angrenzendes Stück Land in Laufe der Zeit jeweils zu der Kleinsiedlung des einzelnen Arbeiters hinzugeschlagen werden kann, sobald dieser imstande ist, ein grösseres Gut zu bewirtschaften.

Die Dauer der Ausbildung hängt natürlich von der Intelligenz und Eignung des Einzelnen sowie von der Wahl des Wirtschaftstypus ab. Es wäre von Vorteil, wenn sich eine bestimmte Anzahl von Bewerbern mit landwirtschaftlichen Kenntnissen und genügendem Kapital von Anfang an in jeder Staatskolonie niederlassen würden, da ihre Erfolge die in der Ausbildung Begriffenen nur ermutigen würden.

Nicht minder wichtig ist die Frage der Eignung und Bereitschaft der Frau des zukünftigen Siedlers zur Niederlassung auf dem Lande und zur Mitarbeit in der Wirtschaft. Für den Erfolg des Kleinsiedlers ist es, wie der Bericht betont, sehr wesentlich, dass das Landleben für die Frau so anziehend und gesellig wie nur möglich gemacht werde. Auch sollen die Frauen in der Molkerei (einschliesslich Butter-und Käsebereitung), in der Aufzucht von Jungvieh, Geflügel und Bienen, im Gartenbau und in der Haushaltungswirtschaft, im Obstkonservieren und Marmeladebereiten, sowie in der landwirtschaftlichen Buchhaltung Unterricht erhalten. In Irland, wo die Geflügelzucht ausschliesslich in den Händen der Frau liegt, hat sich der Export in den letzten Jahren um hunderttausende Pfund gehoben.

Eine dem Bericht beigefügte Karte legt in sehr anschaulicher Weise den Bebauungsplan einer Obst-und Gemüsebau-Kolonie von 1000 acre dar, die sich so entwickeln soll, dass für 112 einzelne Obst-und Gemüsefarmen, sowie für die Ausdehmung jeder einzelnen dieser Farmen, genügend Raum geschaffen ist. Für die 112 Farmen sind insgesamt 425 acre, für Ausdehnungsfläche 325 acre und für eine Zentralfarm 250 acre (zusammen 1000 acre oder 4000 Dunam) vorgesehen. Für die Kleinbauern und die Lohnarbeiter,

also die Kleinsiedler in spe, sollen Häuser in genügender Anzahl errichtet werden, die so gelegen sind, dass es möglich sein wird, ihren Bewohnern, wie bereits oben gesagt, ein Stück Land und erforderlichenfalls später ein angrenzendes Stück Land zur Verfügung zu stellen, sobald sie sich zu Kleinsiedlern qualifiziert erweisen. Ausserdem soll die ganze Kolonie einen Lagerraum zur Unterbringung von Vorräten und einen Laden zum Ankauf von Bedarfsartikeln, Werkzeugen, Saaten, Dünger-und Futtermitteln etc., eine Marmeladefabrik, eine Molkerei, einen Versammlungsraum, ein Verwaltungsbüro mit Telefon enthalten, während auch die einzelnen Kleinsiedler der Kolonie für ihre persönlichen Zwecke durch ein Privat-Telefonnetz angeschlossen werden können. Für unverheiratete Farmarbeiter wird man vielleicht eine Baracke errichten müssen. Wegebauten, Wasserleitungen, Drainage, Einzäunung etc. sind von der Regierung zu besorgen, und die Kleinsiedlungen sind baldmöglichst mit Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, sodass der Pächter seine Farm eingerichtet beziehen kann.

Jede Kolonie besitzt einen ständig auf ihr wohnenden Direktor, der wissenschaftlich und praktisch ausgebildet, mit Geschäftsgeist und der Fähigkeit zur Führerschaft ausgestattet sein mus. Er ist für die Verwaltung der Kolonie als Ganzes, für die Art des Unterrichts der Siedler während ihrer Ausbildungszeit, für die Beratung der Kolonisten bei der Bebauung ihrer Farm, für die Anschaffung ihrer Werkzeuge und den Absatz ihrer Produkte verantwortlich. Für alle diese Aufgaben den rechten Mann zu finden, ist von der grössten Wichtigkiet. Ihm steht als Sub-Direktor ein Lehrer für die praktische Ausbildung der Leute zur Verfügung.

Neben dem Unterricht in Hühnerzucht und anderen Spezialfächern und der besonderen Beratung in Fragen, die eine wissenschaftliche Untersuchung erfordern, sollten nach Ansicht der Kommission. die Siedler gelegentlich über die Methoden und Prinzipien des Genossenschaftswesens Belehrung erhalten. Auf einer oder mehreren Lehr farmen sollte nicht nur die beste Art der Bewirtschaftung vom rein geschäftlichen Standpunkt, sondern auch die Rentabilität der Farm an Hand sorgfältigster Buchhaltung den Siedlern demonstriert werden, wie denn überhaupt grade der von den Bauern in allgemeinen gänzlich ignorierten genauen Buchführung, nach eigens für Kleinsiedler eingerichteten vorgedruckten Buchhaltungsformularen, besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden soll. Diese Arbeit wäre zweckmässigerweise den Frauen der Siedler besonders zu empfehlen.

Braucht die Kolonie auch nicht in der Nähe einer Stadt zu liegen, so muss sie doch Eisenbahn-oder Automobilverbindung mit guten Märkten haben. Die Tagesproduktion muss durch eine Organisation nach denjenigen Märkten geschikt werden. die den besten Tagespreis bezahlen. Noch besser wird die Gesamptproduktion der Kolonie einem einzigen Abnehmer z.B. einer industriellen Genossenschaft, regelmässig zum Tagesmarktpreis abgeliefert werden. Genossenschaftlicher Verkauf ist wesentlich, aber darum braucht dieser doch noch nicht auf genossenschaftlicher Basis zu geschehen. „Wir neigen zu der Annahme", heisst es in dem Bericht, „dass bei dem Zweck, dem eine Kolonie nach unserem Sinne dienen soll, unmöglich erwartet werden kann, dass sich das wahre genossenschaftliche Ideal von Anfang an erreichen lässt. Eine wirkliche Genossenschaft hängt von einer freiwilligen Vereinigung ihrer Mitglieder, von vollkommener gegenseitiger Loyalität und der Unterordnung egoistischer Interessen unter das Wohl der Gemeinschaft ab. Wir sind überzeugt, dass Genossenschaftlichkeit dem Interesse jedes einzelnen Mitgliedes dient, sie kann aber nur aus einer sorgfältigen Erziehung hervorspriessen, sie muss Zeit zum Wachsen haben, sie lässt sich nicht erzwingen oder befehlen. Was auch immer für Leute zutreffen möge, die an genossenschaftliche Methoden gewöhnt sind, so halten wir es doch für besser, wenn die Mitglieder einer Kolonie, die sich zuerst noch fremd sind und keine praktische Erfahrung in den Fragen des Absatzes besitzen, damit beginnen, dass sie unter Aufsicht des Direktors eine Organisation schaffen, welche ihre Produkte

sammelt, diese auf die vorteilhafteste Weise veräussert und ihnen den Erlös abzüglich Unkosten und einer angemessenen Kommission, bezahlt, ohne dass gleich von vornherein versucht wird, eine derartige Organisation auf rein genossenschaftliche Basis zu stellen. Wir möchten jedoch hoffen, dass die Kleinsiedler, nachdem sie Erfahrung gesammelt, die Vorteile gemeinschaftlichen Handelns eingesehen und in den Grundsätzen des Genossenschaftswesens unterwiesen worden sind, imstande sein werden, die Aufsicht über diese Organisation selbst zu übernehmen und daraus eine Genossenschaft zu machen."

Ein Teil der ganzen Kolonie soll unter Aufsicht des Direktors von der Regierung als Zentralfarm bewirtschaftet werden. Von ihr können sich die Kleinsiedler Aushilfsarbeiter, Pferde, Maschinen und Gerätschaften mieten. Andererseits können Kleinsiedler, sowie die auf ihrer eigenen Farm nicht voll beschäftigten Mitglieder ihrer Familie, zu bestimmten Jahreszeiten auf dieser Zentralfarm Lohnarbeit finden, wenn sie noch nebenbei verdienen wollen.

In der Frage der Kreditbeschaffung wird für jede Kolonie die Errichtung einer genossenschaftlichen Kredit-Gesellschaft empfohlen, unter Übernahme von Anteilscheinen seitens des Staates bis zur Höhe von 5 sh per acre (= ca. 4 Dunam), sadass eine Kreditgesellschaft bei 1000 acre mit einem Kapital von £ 250.— oder bei 2000 acre mit einem Kapital von £ 500.— gegründet werden könnte. Die Kleinsiedler würden dann selbst Anteilscheine übernehmen und ihre Ersparnisse in diese Kreditgesellschaft oder Bank einlegen können. Die Gesellschafter hätten die Haftung der Bank bis zur Höhe des Gesellschaftskapitals zu leisten, während der Staat den Depositären ihre Einlagen garantieren sollte. Diese Beteiligung des Staates an der Bank würde weitere Depositen anziehen und die Gesellschaft würde allmählich genug Kapital zu ihrer Verfügung haben, um ihren Mitgliedern kleine Darlehen zu ausschliesslich produktiven Zwecken gewähren zu können. Wenn der Direktor der Kolonie über den Charakter und die Kreditfähigkeit eines jeden einzelnen Bewerbers eine Kontrolle ausübte, so würde wohl in dieser sowie in der Bürgschaft aller Mitglieder für alle Darlehen, eine ausreichende Garantie gegen ein Risiko des Staates liegen. Im Ganzen würde der Staat für die ersten drei Kolonien bei 5000 acre £ 1.250.— aufzubringen haben, gewiss ein sehr kleines Risiko. Sollte diese Lösung der Kreditfrage sich bewähren, so liesse sie sich nach Ansicht der Kommission für das ganze Land im grossen Stile durchführen. Natürlich soll diese Kreditgesellschaft sich im Laufe der Zeit von jeder Staatshilfe befreien und sich vollständig selbst verwalten.

An eine weitere Staatsbeihilfe für die Kleinsiedler wird nach dem Bericht nicht gedacht, wenn auch dadurch die Zahl der Bewerber naturgemäss beschränkt bleibt. Es liegt nicht im Interesse eines Mannes, sich mit einer schweren Schuldenlast beladen, als Kleinsiedler niederzulassen, und der Staat ist nicht bereit, das Risiko der Kreditgewährung zu übernehmen, wenn dem Bewerber neben seiner persönlichen Ehrlichkeit keinerlei finanzielle Mittel zur Verfügung stehen.

Für die Bemessung der Pachthöhe hält die Kommission daran fest, dass die Zinsen für den Kaufpreis des Bodens und die Kosten der Einrichtung, der Verwaltung, Versicherung und eventuelle Reparaturen gedeckt werden müssen. Dagegen sollen die Kosten der Lehrer der Kolonie und der ersten Ausbildung der Siedler vom Staate selbst getragen werden. Sie kommen übrigens aus der Bewirtschaftung der Zentralfarm, die unter Leitung des Direktors steht, wieder herein.

Im zweiten Teil des vorliegenden Kommissionsberichtes werden dann die Fragen der Knappheit an Landarbeitern am Ende des Krieges, der Löhne, der Behausung, der übrigen Lebensverhältnisse des Landarbeiters, der Gewährung organisierter Hilfe bei der Arbeitsbeschaffung (Arbeiterbörse) und der Urbarmachung und Aufforstung behandelt. Zum Schutz der heimischen Produktion an Lebensmitteln durch Vermehrung des Anbaues werden von der Kommission folgende Massnahmen vorgeschlagen:

1.) Staatliche Garantierung eines Minimalpreises für einheimischen Weizen auf eine

Reihe von Jahren hinaus, die lange genug ist, um dem Bauer Vertrauen einzuflössen.

2.) Festsetzung einer Prämie von Seiten des Staates für jeden acre Dauergraslandes, der unter den Pflug gebracht und ordentlich bebaut wird.

3.) Einführung eines Einfuhrzolles auf landwirtschaftliche Produkte, der so hoch sein muss, dass er dem Bauer den erforderlichen Schutz gewährt.

Es folgt der Minoritätsbericht der Kommission, der sich hauptsächlich in dem einen Punkt von dem der Majorität unterscheidet, dass die Minorität die Ansicht vertritt, ohne Festsetzung eines angemessenen Minimallohnes für Landarbeiter werde das ganze Streben der Kommission, Arbeiter in Massen auf das Land zu ziehen, auf ein Fiasko hinauslaufen. Dieser Minimallohn soll für eine normale Zahl Arbeitsstunden pro Woche gelten; was darüber hinausgeht, wird als Überstunde bezahlt. Andererseits müssen dem Bauer als Complement für die von ihm zu zahlenden Minimallöhne auch Minimalpreise für seine Produkte, nicht nur für ein einzelnes, auf eine lange Reihe von Jahren hinaus vom Staate garantiert werden. Ohne Minimallöhne werden nach Ansicht der Minorität selbst die vor dem Krieg in der Landwirtschaft beschäftigten Arbeiter, nach ihrer Rückkehr aus dem Heeresdienste den schon ohnehin grossen Strom der Emigranten schwellen und der starken Anziehungskraft dcr Dominions erliegen, wo dem Unternehmungsdrang der Jugend die Romantik, die Freiheit, die unbegrenzte Möglichkeit des Glückes und des wirtschaftlichen Anfstieges winkt.

Der Bericht schliesst mit einem interessanten Memorandum von A. D. Hall über Kultivierung von Marschland, Dünen, Heide und Moor.

Der Bericht des Empire Settlement Committee behandelt der Reihe nach die in den einzelnen Dominions bereits vorhandenen Projekte der Ansiedlung, auf die hier im Einzelnen einzugehen, wir uns leider versagen müssen. Des weiteren wird dann die Ratsamkeit und die Notwendigkeit der Auswanderung von Frauen nach den Dominons erörtert, da gerade ihre Zuwanderung die wesentliche Grundlage für jede erfolgreiche Ansiedlung bildet. Hervorgehoben sei hier noch die Anregung, Waisenkinder (von ehemaligen Soldaten des Landheeres und der Marine) in den Dominions anzusiedeln. Dieses Planes haben sich schon verschiedene philanthropische Gesellschaften in England angenommen und es wird mit Bestimmtheit erwartet, dass gerade diese Kriegswaisen, wenn sie in den Dominions aufwachsen und erzogen werden, zu den wertvollsten Ansiedlern gehören werden.

Der Bericht betont die Notwendigkeit, die landwirtschaftliche Erfahrung der Ansiedler, da wo sie fehlt, zweckmässigerweise in den Kolonien selbst zu erwerben. Manche Dominions besitzen Lehrfarmen und ähnliche Einrichtungen. Wo solche nicht bestehen, wird im allgemeinen den zukünftigen Ansiedlern nach Ankunft in den Kolonien empfohlen, eine Anstellung als Landarbeiter für eine gewisse Zeit anzunehmen, statt sofort zu versuchen, sich auf eigener Farm anzusiedeln. In vielen Fällen, namentlich wo es sich um Siedlungen von Massen auf einem grossen geschlossenen Gebiet handelt, wird es sich ermöglichen lassen, dass sich eine Gruppe von Freunden nahe bei einander ansiedeln. Deshalb empfiehlt es sich, dass Leute, die diesen Wunsch haben, sich schon zu Gruppen zusammen schliessen, ehe sie die Heimat verlassen, dass sie gemeinschaftlich ihre landwirtschaftliche Ausbildung empfangen, um später besondere gemeinschaftliche oder Gruppensiedlungen zu bilden.

Für die Finanzfrage werden verschiedene Vorschläge gemacht, um die Überfahrt der entlassenen Soldaten nach den Dominions zu erleichtern. Mit der Finanzierung der Ansiedlungen in den Kolonien selbst resp. mit der Frage der Inanspruchnahme eines Staatskredits, um fähigen und fleissigen Bewerbern zu ermöglichen, sich und ihren Kindern Wolhstand und Erfolg zu sichern und somit die Produktivkraft und die

Bevölkerung des britischen Reiches zu heben, beschäftigt sich ein besonderes Memorandum (Appendix 1 von P. Lyttelton Gell), auf das in dem Artikel „Landpacht und Agrar-Kredit in Australien und Neu-Seeland" von Agronom J. Oettinger in diesem Heft Bezug genommen ist.

Wie aus der skizzenhaften Wiedergabe des Inhaltes dieser Berichte ersichtlich, bilden sie eine Fundgrube von ausserordentlich wichtigem Material an Urteilen und Erfahrungen auf dem Gebiet der landwirtschaftlichen Siedlung, aus welchem für unsere eigenen Ansiedlungspläne sehr viel zu lernen ist.

Dr. M. SCHLÖSSINGER.

D. BEN-GURION und I. BEN-ZWI: EREZ JISROEL. In Vergangenheit und Gegenwart, Geographie, Geschichte, rechtliche Verhältnisse, Bevölkerung, Landwirtschaft, Handel und Industrie. (Jidisch).
Herausgegeben vom Poalé-Zion Palästina-Komitee, New-York 1918.

Die Kriegszeit brachte uns eine erfreuliche Bereicherung der Literatur über Palästina und die jüdische Palästina-Kolonisation. Wir erwähnen in erster Reihe Oettingers „Methoden", Schulmans „Palästina und die Fellachen-Wirtschaft", Ruppins „Syrien als Wirtschaftsgebiet". Zusammen mit Auhagens klassischen „Beiträgen" zur Kenntnis der Landwirtschaft Syriens und Nawratzki's Werk über die jüdische Kolonisation Palästinas bilden die neu erschienenen Schriften den Anfang einer wissenschaftlichen Literatur, die uns die theoretische Grundlegung der grossen planmässigen Siedlungsarbeit erleichtern wird, die unser in Palästina harrt. In dieser Literatur wird auch das Werk meiner Freunde Ben-Gurion und Ben-Zwi einen ehrenvollen Platz einnehmen.

Mit Recht bemerken die Verfasser in ihrer Vorrede: „Wenig . . . haben jüdische Gelehrte und Forscher für die Erforschung und Beschreibung Palästinas geleistet und in der ungeheuer reichen Palästinaliteratur findet man auch nicht ein Werk, von einem Juden für Juden geschrieben, das eine allgemeine Darstellung Palästinas in der Vergangenheit und Gegenwart geben soll, ohne die es nicht möglich ist . . . sich von der Zukunft des jüdischen Landes eine Vorstellung zu bilden . . . Die Erlösung Palästinas durch die Juden kann nicht geschehen, ohne die Erlösung der Palästina-Wissenschaft durch jüdische Forscher". Es sind beherzigenswerte Worte. Sie kennzeichnen auch den Zweck des vorliegenden Buches. Es ist nicht von Stubengelehrten geschrieben, die nur mit rein wissenschaftlichen Bedürfnissen rechnen. Es ist von Juden verfasst, die das Land nicht bloss aus Bücherstudium kennen, sondern die im Lande jahrelang gelebt und gearbeitet haben, von Kennern Palästinas, die nicht nur in der Palästina-Literatur in allen europäischen Sprachen beschlagen, sondern auch in die gewaltigen Schätze der jüdischen Literatur eingedrungen sind, wie Talmud Bawli, Jeruschalmi, die Midraschim u.a.m. Auch die Kenntnis des Türkischen war für die Autoren von grossem Nutzen. Die Begeisterung für die Aufgabe, das innige Heimatsgefühl für Palästina, das aus jeder Seite des Buches strahlt, die Zuversicht in eine jüdische Zukunft in dem jüdischen Lande — sie verleihen dem Werke ein stilles inneres Pathos. Das Buch „Erez-Jisroel" ist nicht eine trockene Zusammenfassung von historischen und sozial-ökonomischen Tatsachen, sondern eine populäre Schrift in dem besten Sinne dieses Wortes. Es spricht zu Juden von der Vergangenheit und dem heutigen Zustand Palästinas und weist zugleich in die Zukunft. Es hat dabei den Vorzug, jidisch geschrieben zu sein, und kann darum die wohlverdiente Verbreitung in weiten Kreisen der Judenheit finden.

Nach einer Betrachtung über die Grenzen, die Flächengrösse und die türkische administrative Verteilung des Landes folgt ein Ueberblick der Geschichte Palästinas (vor der jüdischen Einwanderung, in der jüdischen Zeit unter römisch-byzantischer, arabischer und türkischer Herrschaft). In dem Abschnitt über die rechtlichen Einrichtungen wird eine klare Darstellung des türkischen Rechts und der ottomanischen Verfassung gegeben, der Agrar- und Steuergesetzgebung, der provinziellen Selbstverwaltung (mit Besonderheiten über die Autonomie des Libanon) und der national-religiösen Autonomie der nichtmoslemischen Völker, insbe-

sondere der jüdischen Nation in der Türkei. Ein weiterer Abschnitt gibt eine geographische Charakteristik Palästinas Geologie, Gewässer, Klima, Pflanzen und Tierwelt). Der grösste Teil des Werkes behandelt die städtische und ländliche Siedlung Palästinas (mit Ausnahme des jüdischen landwirtschaftlichen Jischuw, dessen Geschichte und gegenwärtiger Stand den zweiten Band des Werkes bilden sollen). Dieser Abschnitt ist eine ausführliche Schilderung der Bevölkerung, Geschichte und ökonomischen Lage jeder Stadt (mit Ausnahme Jerusalems, Tiberias und Safeds), des Handels, des Handwerks, der Industrie, der Verkehrsmittel und der Landwirtschaft Palästinas. Ein Ueberblick über die Kolonisationsmöglichkeiten des Landes und eine historische Skizze der Palästinaforschung in verschiedenen Zeiten bilden den Abschluss des Werkes. Eine reichhaltige Bibliographie zu jedem Abschnitt (Nachweis der englischen, deutschen, französischen, russischen, türkischen und hebräischen Literatur), statistische Uebersichten der jüdischen Siedlung, drei Landkarten und 80 Abbildungen sind eine wertvolle Ergänzung zu dem 475 Seiten starken Bande.

Das Buch ist eine gewissenhafte Bearbeitung des gewaltigen Materials über Palästina. In einigen Punkten gehen die jungen Forscher ihren eigenen Weg. Besonders interessant und originell sind die Untersuchungen und Ansichten der Verfasser über die Grösse Palästinas und die Abstammung der Fellachen. Man muss zugeben, dass das Erez-Jisroel-Buch der Legende von der Kleinheit Palästinas ein Ende macht. Als Grenzen Palästinas werden angenommen im Norden — die Flüsse Litani und Parpar, im Osten — die Berge von Hauran und die Syrische Wüste (d. h. etwa 37⁰ O. v. Greenwich in Baschan und 36⁰ 20 für Gilead und Moab), im Süden — die Linie von Rafa Bis Ezion — Gewer (Akaba am Roten Meer) und von dort bis Maan. Die Flächengrösse Palästinas innerhalb dieser Grenzen, ist nicht weniger als 55.000 Geviertkilometer, und mit El-Arisch (d.h. bis zur historischen Grenze des Nahal Mizraim) etwa 60.000 qkm. Davon ist Westpalästina nach genauen Messungen des Englischen Palestine Exploration Fund 27.200 qkm. gross und in Transjordanien sind bereits 9250 qkm wissenschaftlich gemessen (in Golan und einem Teile von Baschan und Gilead). Die Zahlen widersprechen nicht den Ergebnissen, zu denen wir in unserer Arbeit über die Ansiedlungskapazität Palästinas gelangten (35.000 qkm) [1]. Denn wir haben uns darauf beschränkt, die Flächengrösse des zunächst siedlungsfähigen Palästinas zu ermitteln, und die Grenze im Süden bei der 31. Parallele, im Osten (südlich des Baschan) längst des 36⁰ O. L. gezogen.

Selbstverständlich kommt man bei den in dem Erez-Jisroel-Buche angenommenen Grenzen auch zu einer grösseren Einwohnerzahl Palästinas. Nach einer genauen Prüfung der verschiedenen Schätzungen kommen die Verfasser zum Ergebnis, dass die bisher angenommene Zahl von etwa 700.000 Seelen nur für Palästina westlich des Jordan zutrifft; für das ganze Land nehmen sie in Uebereinstimmung mit der offiziellen türkischen Statistik eine Einwohnerzahl von etwa 1.050.000 Seelen an (nach den amtlichen Angaben 1.079.000). Sie teilen nicht die Auffassung Ruppins, wenigstens nicht bezüglich Palästinas, dass die Zahlen der amtlichen Statistik um 25 % vergrössert werden müssten. Von dieser Bevölkerung wohnen 400.000 in den Städten, 540.000 in 1342 Dörfern, die restlichen mehr als 100.000 sind wandernde Beduinen. Besonders wichtig ist die Statistik der ländlichen Bevölkerung. Sie gibt auch eine Unterlage für die Berechnung der landwirtschaftlich genutzen Fläche in Palästina. Wir können uns allerdings der Annahme von Ben-Gurion und Ben-Zwi nicht anschliessen, dass die angebaute Fläche „kaum 10 % der allgemeinen Fläche des Landes erreicht". Das wäre bei 55.000 qkm etwa 550.000 ha oder 6 Millionen Dunam. Die von den Verfassern selbst gebrachten Zahlen widerlegen jedoch diese Annahme. Nach der amtlichen und halbamtlichen Statistik ist die Fläche des landwirtschaftlich genutzten Bodens in Palästina etwa 5 Millionen Dunam. Die Verfasser führen den Nachweis, dass diese Zahl „nahezu um 2/3 vergrössert werden muss, um mit annähernder Genauigkeit die Bodenfläche zu ermitteln, die landwirtschaftlich bebaut wird". Mit dieser Korrektur ergeben sich rund 8 Millionen Dunam. Es scheint uns in der Tat, dass die Zahl von

[1]) Siehe „Erez Israel" Heft I, Haag 1916.

8-10 Millionen Dunam der richtigen Flächengrösse des Bodens, der schon jetzt unter Kultur ist, näherkommt. Denn die etwa 110.000 fellachischen Familienwirtschaften besitzen wahrscheinlich je 75-100 Dunam (der amtlichen Statistik zufolge schwankt die Grösse einer Fellachenwirtschaft zwischen 40 und ca. 100 Dunam). Ferner ist für die Frage, in welchem Masse ein Land besiedelt oder bewirtschaftet ist, nicht ausschlaggebend, welcher Teil des Landes landwirtschaftlich benutzt wird, sondern welcher Teil der anbaufähigen Fläche des Landes. Wir haben die Anbaufläche Palästinas (bei einer Gesamtfläche von 35.000 qkm) auf Grund sehr vorsichtiger Annahmen mit 20.000 qkm berechnet. Man kann also die Grösse der landwirtschaftlichen Anbaufläche ganz Palästinas (55.000 qkm) mit ziemlicher Sicherheit mit 30.000 qkm oder wenigstens 30 Millionen Dunam annehmen. Wir kommen somit zum Ergebnis, dass nicht ein zehnter Teil, sondern ein Drittel oder Viertel des anbaufähigen Bodens Palästinas bereits okkupiert ist. Darum können wir auch die Schlussfolgerung Ben-Gurions und Ben-Zwis nicht akzeptieren, dass Palästina für etwa 6–7 Millionen landwirtschaflich tätiger Einwohner Raum hat, Vielleicht in späteren Jahrhunderten, bei einer anderen Stufe der landwirtschaftlichen Technik. Vorläufig genügt uns die Feststellung, dass wir in Palästina wenigstens 20 Millionen Dunam freien Bodens haben, die für 2 Millionen neuer Ansiedler ausreichen, die sich von der Landwirtschaft ernähren. Daneben bieten die restlichen 10 Millionen Dunam ausreichenden Raum für eine weitere Million Bauern, also für eine Verdoppelung der gegenwärtigen fellachischen Bevölkerung. Mit einem derartigen landwirtschaftlichen Unterbau von 3 Millionen Seelen kann Palästina 7 und 9 mal mehr Einwohner ernähren als heute. Das beweist zur Genüge, welcher Faktor Erez-Israel auch im sozial-wirtschaftlichen Leben des jüdischen Volkes werden kann.

Die Untersuchungen Ben-Gurions und Ben-Zwis über die Abstammung des grössten Teiles der palästinensischen Fellachenbevölkerung werden sicherlich grosses Interesse hervorrufen. Die Verfasser verteidigen mit sehr überzeugend klingenden Argumenten die These oder die Hypothese, dass „die Mehrheit der Fellachen Westpalästinas . . . von den unglücklichen jüdischen und samaritischen „Ame-Haarez" (Landvolk) abstammen, die sich von ihrem Volke loslösten, aber ihrem Boden treu blieben, indem sie für ihre Treue zweimal mit ihrem Glauben bezahlten". Die Schilderung der palästinensischen Landwirtschaft ist ausgezeichnet. Einen besonderen Reiz bekommt die Darstellung des Fellachenlebens durch die Vergleiche mit dem altjüdischen Leben. Wie werden viele Teile der Bibel und der Mischnah durch die Beschreibung der alten jüdischen Erde lebendig! Bei den Untersuchungen über den Stand der fellachischen Wirtschaft ist im „Erez-Israel"-Buche anscheinend nicht die ganze Literatur ausgenützt worden. Darum sind die Schlüsse in einigen Punkten zu optimistisch, insbesondere bezüglich der Rentabilität des fellachischen Ackerbaues. Die wissenschaftliche Durcharbeitung des reichen, bereits vorhandenen Materials über diese Frage, das zum Teil in dem vorliegenden Werke benützt ist, wäre durchaus erwünscht. Wir nehmen an, dass die Verfasser dies im zweiten Band ihres Werkes zu tun gedenken, der die Probleme der jüdischen Kolonisation behandeln soll. Wir wollen aber schon hier bemerken, dass Ben-Gurion und Ben-Zwi die Höhe der Roherträge des arabischen Ackerbaues zu hoch annehmen. Die amtliche Statistik für das Jahr 1909 gibt folgende Erträge vom ha an: für Weizen im Jerusalemer Sandschak ca. 850 kg, im Vilajet Damascus ca. 800 kg, im Vilajet Beyruth ca. 1800 kg; für Gerste – im Jerusalemer Sandschak ca. 700 kg, im Vilajet Damascus 900 kg, im Vilajet Beyruth über 1600 kg. Die Meinung der Verfasser. dass die Zahlen für Jerusalem und Damascus nahezu verdoppelt werden müssten, um die Zahlen für ein normales Jahr (1909 hatte eine Missernte) zu bekommen, können wir nicht teilen, 7–10 Doppelzentner pro ha sind die durchschnittlichen Erträge bei der fellachischen Arbeitsmethode. Das beweist auch die Tabelle des Agronom Brill, die aus dem Ruppinschen Buche übernommen ist. Eher bedürfen die hohen Angaben für das Vilajet Beyruth der Aufklärung.

Den gedrängten Ueberblick über das historische Schicksal Palästinas wird jeder mit Anerkennung lesen, ebenso die geschichtliche Skizze über die palästinensischen Städte, ihre ökonomische

Entwicklung und heutige Lage. Sie bilden eine wertvolle Zusammenstellung von Tatsachen und Daten, die wir in dieser Vollständigkeit noch nicht besassen.

Bei der Darstellung der rechtlichen Einrichtungen zeichnet sich durch Klarheit insbesondere die Charakteristik der Agrargesetzgebung und der Milet-Verfassung aus, der national-religiösen Autonomie der Griechen, Armenier und Juden der Türkei. Die Verfasser haben hier den grossen Vorzug, aus ersten Quellen zu schöpfen und die Frage mit dem geschärften Blick von Männern zu betrachten, die die nationale Frage Europas gründlich kennen. Auf einen häufig wiederkehrenden Fehler möchten wir hier aufmerksam machen, weil er sich auch in das Erez-Jisroel-Buch eingeschlichen hat. Es ist ein Irrtum, dass das Brünner Nationalitäten-Programm der österreichischen Sozialdemokratie und die Theorie von Renner und Bauer auf dem Grundsatz der persönlichen Nationalautonomie aufgebaut sind, wie es bei der Milet-Gesetzgebung der Fall ist. Sie beruhen vielmehr auf der territorialen Autonomie, mit personal-nationalen Bürgschaften für die Minderheiten innerhalb der national abgegrenzten Siedlunggebiete.

Natürlich sind in einem so grossen Werke auch kleine Versehen unvermeidlich; so wird z.B. für die Regenwasserhöhe die Zahl van 600-900 mm angeführt. In der Literatur wird die Niederschlagsmenge Palästinas mit 400 mm (im Negew) bis 700 mm (im Norden) angegeben. Zu den Zahlen über die Wasserkräfte Palästinas wäre zu bemerken, dass die Wassergeschwindigkeit in den verschiedenen Flüssen exakt noch nicht gemessen ist. Es ist schade, dass dem Buch kein Register von Namen und Gegenständen beigegeben ist. Das würde sein Studium sehr erleichtern. In der Bibliographie wäre es nötig, bei den türkischen Namen, die ja nur Auserwählte lesen können, eine jidische Uebersetzung zu geben. Bei Zitaten aus der Bibel wäre es besser gewesen, nicht bloss die jidische Uebersetzung anzuführen, sondern den hebräischen Urtext, sonst geht die gewünschte Ideenassoziation verloren. Aber wie gesagt, das sind unwesentliche Mängel, die bei einer zweiten Auflage verbessert werden können.

Wir sind überzeugt, dass das Buch „Erez-Jisroel" mit grosser Befriedigung aufgenommen werden wird. Die jüdische Oeffentlichkeit hat schon lange auf ein derartiges Werk gewartet. Es ist einzig in seiner Art in der jüdischen und Palästina-Literatur und ist eine glückliche Vereinigung wissenschaftlicher Forschung und volkstümlicher Darstellung. Es ist eine Fundgrube von Wissen über Palästina und wird eine Quelle der Begeisterung für alle sein, die an die Verbundenheit zwischen dem jüdischen Volke und dem Judenlande glauben. Wir zweifeln nicht, dass Ben-Gurion und Ben-Zwi der neuen Palästinaforschung noch vieles zu geben vermögen, die das Land nicht aus einem archäologisch-historischen Interesse für entschwundene Welten studiert, sondern mit einem lebendigen Gefühl für die Zukunft und im Vertrauen zum jüdischen schöpferischen Genius, der das neue Palästina aufbauen wird. Wir beglückwünschen die Verfasser und die Herausgeber, das Pälüstina-Komitee der Poale-Zion Amerikas, zum Beginn dieser grossen und schönen Arbeit und erwarten mit Ungeduld den zweiten Band.

S. KAPLANSKY.

DAVIS TRIETSCH: „Jüdische Emigration und Kolonisation", Orient-Verlag, 474 Seit., 1917.

Unter diesem Titel ist von Davis Trietsch eine umfangreiche Arbeit erschienen. Der Titel könnte irritieren und der Leser hierunter eine systematische Darstellung der jüdischen Emigrations- und Kolonisationsfragen vermuten. Die Arbeit stellt vielmehr eine Sammlung von über 100 meist kurzen Darstellungen über dem Verfasser interessante wirtschaftliche Versuche in den verschiedenen Ländern dar. Der Leser wird hier vieles Bekannte finden, was schon früher in Zeitungen und Zeitschriften in Artikelform erschienen war. Trietsch hat wohl die Absicht gehabt, durch diese Material-Sammlung zu zeigen, was bei Anwendung moderner Methoden und der Kenntnis der in anderen Ländern bereits unternommenen Versuche auch in Palästina geleistet werden könnte. Er hat daher zum Vergleich wirtschaftliche Versuche herangezogen, von denen er annimmt, dass sie sowohl inbezug auf gleiche klimatische Bedingungen, wie auch sonst für die jüdische Kolonisation Palästinas

in Betracht kommen. So wurden in einigen Artikeln u.a. die landwirtsschaftlichen Verhältnisse in Kalifornien, die deutschen Kolonien in Brasilien, Obstbau und Obstverwertung in Nord-Amerika, landwirtschaftliche Schulung algerischer Eingeborener, wie die Entwicklung der verschiedenen Baumkulturen in mehreren Ländern behandelt. Die von Trietsch gewählten Beispiele zeigen, dass in den einzelnen zitierten Fällen anscheinend eine sehr hohe Rentabilität erreicht wurde, doch ist es selbstverständlich nicht möglich, nachzuprüfen, ob bei den gewählten Beispielen besonders günstige Bedingungen für Absatz und Preisgestaltung vorlagen, und ob die Analogieschlüsse für Palästina richtig sind. Es werden auch manche palästinensische Probleme kurz skizziert und es wird zu zeigen versucht, dass auf vielen Gebieten noch eine weitgehende Verbesserung möglich ist. Trietsch macht vor allem seine bekannten Vorschläge zwecks Verbilligung des Bauens. Er bringt das bekannte Beispiel des Lehmdrahtbaus und kommt überhaupt hier zu ausserordentlich optimistischen Berechnungen, denen ich keineswegs zustimmen kann. Auch die Fragen der Industrialisierung Palästinas werden in einzelnen Artikeln kurz gestreift. Im grossen und ganzen lässt sich sagen: wenn man davon absieht, dass es sich hier nicht um eine systematische Darstellung handelt, sondern um eine reine Material-Sammlung, so wird man zu dem Resultat kommen, dass der Leser, besonders wenn er bei einzelnen Artikeln die notwendige Kritik nicht ausser Acht lässt, und von dem wirtschaftlichen Optimismus des Verfassers frei ist, zweifellos auch manche interessante Darstellung von Methoden finden wird, die, in Palästina angewandt, günstige Erfolge versprechen. Besonders erwähnen möchte ich u.a. die gewiss richtigen Vorschläge der Aufforstung und Holzproduktion, die Vorschläge für einen Luzerne-Anbau, nach dem Artikel „Farmunterricht für Städter", ein Beispiel, das aus Australien gewählt ist und auch für unsere Kolonisation beachtenswerte Fingerzeige enthält.

Dr. CURT NAWRATZKI.

MANIFEST DES JÜDISCHEN NATIONALFONDS.

JUDEN!

Wir stehen vor dem verheissungsvollen Wendepunkt unserer Geschichte, zu dem die entschlossene Tat nationaler Vorkämpfer den Weg gebahnt hat. Das lang ersehnte Ziel des jüdischen Volkes, im eigenen Lande wieder sesshaft zu werden, reift der Erfüllung entgegen. Machtvolle Völker und Regierungen haben feierlich gelobt, unsere nationale Wiedergeburt im Lande der Väter mit allen Kräften zu fördern. Der Friede wird uns vor die Durchführung gewaltiger Aufgaben stellen. Er darf uns nicht unvorbereitet finden. Schon jetzt müssen die Grundpfeiler zum Wiederaufbau des jüdischen Palästina errichtet werden.

Das Fundament jeder nationalen Kolonisation ist der Boden. Der Jüdische Nationalfond ist begründet worden, um den freien Boden Palästinas als unveräusserliches Eigentum des jüdischen Volkes zu erwerben und damit den nationalen Charakter der jüdischen Siedlung dauernd zu verbürgen. Verfügt das jüdische Volk in seiner Gesamtheit über das wichtigste Kolonisationsmittel, den Boden, so ist auch die gesunde Grundlage für die Entwicklung des zukünftigen palästinensischen Gemeinwesens geschaffen.

Der Bestand der jüdischen Siedlung ist nur gesichert, wenn das jüdische Volk wieder mit der heimatlichen Scholle verwächst und den Ertrag des Bodens eigener Hände Arbeit verdankt. Der Boden Palästinas soll frei sein für jeden unter uns, der ihn selbst bearbeiten will. Für die Schaffung einer selbstarbeitenden jüdischen Bauernschaft aber ist die Ansiedlung der vermögensschwachen und besitzlosen jüdischen Massen unentbehrlich. Diese Massen können nur unter Mitwirkung eines nationalen Landfonds sesshaft gemacht werden. Durch die Erbpacht auf Nationalfondboden werden die Ansiedler vom Bodenkauf entlastet, und doch bleiben die Früchte ihrer Arbeit ihnen und ihren Nachkommen erhalten.

Darüber hinaus sichert eine gross angelegte Landpolitik des Nationalfonds den sozialen Fortschritt des palästinensischen Gemeinwesens. Wenn die Steigerung der Grundrente nicht wenigen Bevorzugten, sondern der Allgemeinheit zugutekommt, wenn der Boden den breiten Massen nicht vorenthalten werden kann, dann sind dem freien Spiel der Kräfte Grundlagen geschaffen, die eine gesunde soziale Entwicklung gewährleisten. Genossenschaften werden

entstehen, wo sie einem ökonomischen Bedürfnis entsprechen, daneben wird genügend Raum für die Privatinitiative bleiben zur grosszügigen Entfaltung der wirtschaftlichen Möglichkeiten Palästinas.

Die Bedeutung des Jüdischen Nationalfonds ist bereits tief in das Bewusstsein der Juden aller Schichten gedrungen. Der Jüdische Nationalfond hat sich auch im Kriege als ein unzerreissbares und zugleich einigendes Band bewährt, das die gesamte national empfindende Judenheit umschliesst. Ungeachtet aller Hemmungen der Zeit haben sich im Kriege seine Jahreseinnahmen verdoppelt. Erhebliche Beträge sind ihm aus den Schützengräben zugeflossen, die namhaftesten aus den so schwer heimgesuchten Gebieten jüdischer Massensiedlung. Zur Durchführung der gewaltigen Aufgaben aber, die dem Jüdischen Nationalfond in einem zukünftigen jüdischen Palästina zufallen, sind ganz andere Beträge als die heutigen Spenden erforderlich: Hunderte und Aberhunderte von Millionen.

Wir vertrauen darauf, dass unser leidgeprüftes Volk die historische Grösse des Augenblicks in seiner beispiellosen Bedeutung erfasst. Wir wenden uns darum an alle, die die grossen Möglichkeiten begreifen, welche in der Durchführung des Nationalfondgedankens liegen. Wir fordern sie auf, den Jüdischen Nationalfond zu einem machtvollen Werkzeug der jüdischen Neubesiedlung Palästinas auszugestalten.

Wir wenden uns an die jüdischen Massen, die bisher den Jüdischen Nationalfond mit ihren Spargroschen gefördert haben.

Wir wenden uns an die Vermögenderen in unseren Reihen, deren Opferwilligkeit sich in Zukunft vervielfachen muss.

Wir richten unseren Ruf an die uns bis jetzt noch fernstehenden Juden aller Länder.

Wir appellieren schliesslich an die jüdischen Körperschaften, Gemeinden, Orden, Synagogenvereine, Volksbanken und Gewerkschaften.

Juden aller Länder und aller Stände!

Stellet euch in den Dienst des Jüdischen Nationalfonds, gewähret ihm eure moralische und materielle Hilfe zur Sicherung des nationalen Bodens.

Geulah tittnu la-arez. Bereitet dem väterlichen Boden Erlösung. Bereitet dem landlosen Volke den Boden neuen Lebens.

Den Haag, 5679.

DAS VERWALTUNGSKOMITEE DES JÜDISCHEN NATIONALFONDS.

KONFERENZEN DER VERTRAUENSMÄNNER DES JÜDISCHEN NATIONALFONDS.

Im Anschluss an das vorstehende Manifest hat die N.F.-Verwaltung an alle Landessammelstellen die Aufforderung gerichtet, ausserordentliche Landeskonferenzen der Vertrauensleute einzuberufen, wofür das Hauptbüro folgende Tagesordnung und Thesen vorgeschlagen hat:

TAGESORDNUNG:

I. Die Lage in Palästina und die nächsten Aufgaben des Jüdischen Nationalfonds.

A. Die Nationalisierung des Bodens in Palästina auf Grund der Erbpacht. Literatur: „Gemeineigentum und Privateigentum an Grund und Boden" von Oppenheimer und „Die praktischen Vorteile der Erbpacht" von Oettinger, (Zeitschrift „Erez Israel"). „Die nächsten Aufgaben des Jüdischen Nationalfonds" von Oettinger.

B. Kapitalbedarf des Jüdischen Nationalfonds. Literatur: „Methoden und Kapitalbedarf jüdischer Kolonisation in Palästina" von Oettinger, „Kapitalbeschaffung für Palästina" von Kaplansky, (Zeitschrift „Erez Israel").

II. Kontingentierung der Einnahmen des Jüdischen Nationalfonds.

A. Erforderliche Gesamteinnahme im Jahre 1919 zehn Millionen Francs.

B. Einnahme aus . . . Frcs. . . . durch Kontingentierung aller von Juden bewohnten Ortschaften.

C. Mögliche Durchsetzung der Besteuerung von Gemeinden, Vereinen und Einzelpersonen.

III. Organisation und Propaganda.

A. Ausgestaltung der Vertrauensmänner-Organisation.

B. Mündliche Propaganda durch N.F.-Sekretäre, spezielle Organisationsreisende und Beeinflussung der allgemeinen zionistischen Organisation zugunsten des Jüdischen Nationalfonds.

C. Sammelmittel und Sammelgelegenheiten (Besteuerung, Büchsen, Spendenbuch, Materialen; Blumen-. Flaggentage) Nachloth.

D. Schriftliche Propaganda: Vertrieb der N.F.-Literatur, Ansiedlungsinformation.

IV. Voranschlag der Ausgaben der Landessammelstelle im Jahre 1919.

THESEN

Zu den Referaten auf der ausserordentlichen Konferenz der Vertrauensmänner des Jüdischen Nationalfonds.

I. Die Lage in Palästina und die nächsten Aufgaben des Jüdischen Nationalfonds.

1. Die jetzige Lage in Palästina berechtigt zu der Hoffnung, dass es möglich sein wird, sofort nach Friedensschluss an eine grosszügige Kolonisation von Juden in Palästina heranzutreten.
2. Die vornehmste Aufgabe einer nationalen Kolonisation besteht in der Schaffung einer wirtschaftlich und kulturell gesunden Bauern- und Landarbeiterschaft. Hierzu bedarf es vor allem der Ansiedlung von Juden, die den Willen und die Fähigkeit zur Selbstarbeit besitzen und die Landwirtschaft, womöglich in Palästina, erlernt haben.

3. Die Kolonisierung solcher Siedler lässt sich am zweckmässigsten bewirken:

a. durch die Gewährung von Grund und Boden in Erbpacht, die sich dank ihrer wirtschaftlichen und sozialen Vorteile in den Kolonisationsländern der vorgeschrittenen Nationen vorzüglich bewährt hat;

b. durch Schaffung von Bedingungen für die Ausbildung der Ansiedler und insbesondere für den genossenschaftlichen Zusammenschluss der Landarbeiter;

c. durch Beschaffung des erforderlichen Agrarkredits,

4. Der Jüdische Nationalfond als der Landfond der zionistischen Weltorganisation wird sowohl in den Besitz von herrenlosen, staatlichen und Oedländereien zu gelangen suchen, als auch soviel als nur möglich den in Privatbesitz befindlichen Boden erwerben. Durch die Vergebung seines Grund und Bodens in Erbpacht wird er vor allem den minder- und unbemittelten Massen des jüdischen Volkes die Ansiedlung ermöglichen. Zugleich wird er der Bodenspekulation in Stadt und Land entgegenwirken, die einer nationalen Kolonisation hinderlich im Wege steht. Nach Schätzung von fachmännischer Seite werden die Durchschnittskosten für den Boden etwa ein Drittel des gesamten Kapitalbedarfs zur Installierung eines Kolonisten erfordern. Das zweite Drittel soll womöglich der Ansiedler selbst beitragen. Das letzte Drittel soll auf dem Wege eines langfristigen Kredites beschafft werden.

5. Nach Berechnung von Fachleuten ist zur Ansiedlung von einer Million Juden auf dem Lande Boden im ungefähren Werte von 500 Millionen Francs erforderlich. Rechnet man stätischen Boden und Aufforstung hinzu, so ist die vom JNF aufzubringende Summe von einer Milliarde nicht zu hoch gegriffen.

II. Kontingentierung der Einnahmen des Jüdischen Nationalfonds.

1. Für das Jahr 1919 veranschlagte die NF-Verwaltung ein Mindesterfordernis von 10 Millionen Francs, die auf die einzelnen Länder kontingentiert wurden. Dies wäre ein Fünffaches der NF-Eingänge im Jahre 1918, per ca. 2 Millionen Francs. (Die Chalukah hatte vor dem Kriege eine Jahreseinnahme von insgesamt 5 Millionen Francs.)

2. Die auf das einzelne Land entfallende Summe ist von der Landeskommission auf alle von Juden bewohnten Orte zu kontingentieren.

3. Die Art, wie der kontingentierte Betrag im ganzen Lande und in den einzelnen Orten während des Jahres aufzubringen ist, soll die Landeskommission im Einvernehmen mit den Ortskommissionen jeweils bestimmen. Die Selbstesteuerung von Korporationen aller Art. wie Kultusgemeinden, Logen, Volksbanken, Gewerkschaften, Vereine etc. sowie die Selbstbesteuerung einzelner Personen, ist ausnahmslos überall anzustreben. Die „Selbsbesteuerung" ist die Einkommensteuer des jüdischen Volkes. Sie sollte daher von jedem Juden, entsprechend seinem Einkommen, geleistet werden. Bei zielbewusster Propaganda und Organisation vermag die „Selbstbesteuerung" den Hauptteil der finanziellen Erfordernisse des J.N.F. zu decken.

4. Bei der Landessammelstelle ist ein Kataster aller jüdischen Korporationen anzulegen und deren Generalversammlungen in Evidenz zu halten.

5. Die Intervention um Gewährung von Subventionen an den J.N.F. soll womöglich mündlich und rechtzeitig vor Aufstellung der Jahresbudgets bezw. Abschluss der Bilanzen bei den betreffenden Korporationen erfolgen.

III. Organisation und Propaganda.

A. Ausgestaltung der Vertrauensmänner-Organisation.

1. Die Organisation der Vertrauensmänner basiert darauf, dass in jedem Lande eine Landes-NF-Kommission, bestehend aus Delegierten der Landes- und Sonderföderationen, gebildet wird. Die Kommission gliedert sich in folgende Ressorts:

a. Vorsitz und Bureauleitung,

b. Kassa und Buchführung.

c. Sammelmittel,

d. Propaganda und Vertrieb von NF-Literatur,

e. Ansiedlungsinformation.

2. Jeder zionstische Verein bestimmt im Einvernehmen mit der Landeskommission ein Vorstandsmitglied zum NF-Kommissär, der die Agitation des NF im Vereine, und wenn kein sonstiger Verein im Orte besteht, bei der Judenschaft des Ortes leitet.

3. Wo mehrere zionistische Vereine bestehen, bilden deren Kommissäre eine Ortskommission, deren Mitglieder sich in ähnliche Ressorts teilen, wie die der Landeskommission.

4. In Orten, wo kein zionistischer Verein besteht, ernennt die Landeskommission einen Ortskommissär.

5. In vielen Gebieten ist die nach den angeführten Grundsätzen gegliederte Organisation noch mangelhaft, und es muss nunmehr ohne Säumnis überall für ihren Ausbau gesorgt werden.

B. *Mündliche Propaganda.*

1. Die Organisations- und Propagandaarbeit des J.N.F. beschränkte sich bisher zumeist auf das gedruckte und geschriebene Wort. Sie soll nunmehr in intensivster Weise auch mündlich betrieben werden. Zu diesem Zwecke soll am Sitze jeder Landessammelstelle ein honorierter Sekretär tätig sein, der in der Lage ist, zeitweilig auswärts zu wirken.

2. Wie schon in einigen Hauptländern geschehen, sollen in allen Ländern mit namhafter jüd. Bevölkerung spezielle Reisesekretäre den grössten Teil des Jahres die Organisations- und Propagandaarbeit leisten. Die Tätigkeit des Reisesekretärs, und in Ländern mit geringer jüdischer Bevölkerung des nur zeitweilig auf Reisen befindlichen Bureausekretärs, soll darin bestehen:

a. an Ort und Stelle Vertrauensmänner ausfindig zu machen und NF-Kommissionen zu bilden, die befähigt sind, sowohl organisatorisch wie propagandistisch für den J.N.F. im Zusammenhang mit der Aufklärung über die Fragen der Ansiedlung zu wirken;

b. fortgesetzt die Ortskommissionen und Kommissäre über die Ausnützung der Sammelgelegenheiten wie über die zweckmässige Handhabung der Sammelmittel, Büchsen, Markenvertrieb, Familienbuch etc. zu instruieren und zu unterstützen;

c. die Sekretäre sollen befähigt sein, in öffentlichen Versammlungen aufzutreten, bei jüdischen Körperschaften und einflussreichen Persönlichkeiten für den J.N.F. zu intervenieren und zu werben;

d. die Sekretäre sollen bei allgemeinen zionistischen Tagungen besondere Referate über die kolonisatorischen Aufgaben des J.N.F. erstatten und regelmässig die Propagandisten der allgemeinen zionistischen Organisation mit dem nötigen Material versehen.

C. *Sammelmittel und Sammelgelegenheiten.*

1. Neben der Besteuerung von Gemeinden und bemittelten Einzelpersonen (siehe Referat II – Kontingentierung der Einnahmen des J.N.F.) bilden die Büchsen nach wie vor eine populäre Besteuerungsform; die Büchse sollte vor allem in keinem zionistischen Hause fehlen.

2. Das Spendenbuch, neuerdings „Familienbuch" genannt, sollte mehr als bisher in jedem Orte, wo ein zionistischer Verein besteht, aufliegen und bei allen Familienereignissen auf das intensivste ausgenützt werden.

3. Von den übrigen bekannten Sammelmitteln und Sammelzwecken ist die Nachlah, als grössere Spendeneinheit von 5000 Francs = 100 Dunam, bei Zionisten und Nicht-Zionisten mit aller Energie zu propagieren. Zu ihrer Förderung empfiehlt es sich, in der nunmehr im Zusammenhang mit dem Manifeste einzuleitenden Aktion besondere Ehrenkomitees zu bilden, die sich die Propaganda von Nachloth, zwecks Begründung ganzer landsmannschaftlicher Kolonien, zur Aufgabe machen.

4. Die Zentralverwaltung des J.N.F. beabsichtigt, ein Palästina-Album herauszugeben, das jedem Stifter einer Nachlah zum Andenken überreicht werden soll.

D. *Schriftliche Propaganda.*

1. Vertrieb der N.F.-Literatur und Ansiedlungsinformation.

Bei allen grösseren Organisationen bildet die Literatur eines der wichtigsten Agitationsmittel und dient zugleich als ergiebige Einnahmequelle für die betreffende Organisation. Der Vertrieb erfolgt erstens durch Buchhandlungen und zweitens durch die Kolportage bei öffentlichen Veranstaltungen und von Haus zu Haus. In der zionistischen Organisation werden diese Mittel in einer Reihe von Ländern noch gar nicht, in manchen nur ungenügend angewendet. Die bisherigen Erfolge mit der Literatur des Hauptbureaus und mancher Sammelstellen lassen es dringend wünchenswert erscheinen, den Vertrieb der N.F.-Literatur auf geschäftlicher Basis in der erwähnten Weise überall zu organisieren.

2. Damit im Zusammenhang stehen die Auskünfte über Ansiedlungsmöglichkeiten auf N.F.-Boden, die in steigendem Masse von den N.F.-Vertrauensmännern eingefordert werden. Das Hauptbureau und die Landessammelstellen sind bestrebt, die entsprechende Informationsliteratur zu schaffen und sie den N.F.-Kommissären zu liefern.

VI. Voranschlag der Ausgaben der Landessammelstelle im Jahre 1919.

1. Die Zentralverwaltung des Jüdischen Nationalfonds ist bekanntlich identisch mit dem Grossen Aktions Komitee, dessen Mitglieder zugleich Mitglieder der Genossenschaft Jüdischer Nationalfond Keren Kajemeth L'Jisrael sind. Die Entscheidung über die Ausgaben auch in den einzelnen Ländern steht der Generalversammlung bezw. dem Direktorium des J.N.F. zu.

2. Früher sind die Voranschläge für die Ausgaben der Landessammelstellen von diesen dem Hauptbureau unterbreitet und vom Direktorium genehmigt worden. Nunmehr soll den Vertrauensmännern auf den Landeskonferenzen Gelegenheit geboten werden, über den Voranschlag der Ausgaben mitzuberaten, während die endgültige Entscheidung nach wie vor der Zentralverwaltung zusteht.

DER JÜDISCHE NATIONALFOND IN DEN JAHREN 1917 und 1918.

„Der Jüdische Nationalfond, diese grossartige, von sozialem Geiste erfüllte, populärste und fundamentalste zionistische Institution, hat es nach einem Bestande von anderthalb Jahrzehnten 1917 auf einen Jahreseingang von 2 Millionen gebracht. Eine lächerliche Summe gegenüber der Bedeutung und Ausdehnung der zionistischen Bewegung!" So schrieb vor Jahresfrist Gg. Adolf Böhm in der Zeitschrift „Der Jude". Er hat nicht unrecht, und auch Ende 1918, nach einem Jahre beispiellosen Aufschwungs der zionistischen Bewegung, hat Böhms Mahnwort noch immer seine Berechtigung behalten. Denn so sehr alle Zionisten das Wachtstum unseres Volksschatzes mit freudiger Anteilnahme die Jahre hindurch verfolgt haben, — im Verhältnis zu der Bedeutung und Ausdehnung der zionistischen Bewegung blieben die Nationalfond-Eingänge doch recht bescheiden. Immerhin haben die Ereignisse der Jahre 1914 bis 1918 in bezug auf die Beiträge und die Leistungsfähigkeit des J. N. F. einen erheblichen Fortschritt herbeigeführt. Das zeigt schon, wenn man es nicht aus der Stimmung tausender Vertrauensleute und Freunde unserer Sache wüsste, ein flüchtiger Rückblick auf die N F.-Statistik der Kriegsjahre. Im letzten Friedensjahre 1913 hatte die Jahreseinnahme gerade eine Million Francs betragen. Im Jahre 1914 stellte sie sich nur noch auf ca. dreiviertel Million Francs, nachdem einem ersten Halbjahr des Fortschritts die Monate der durch den Ausbruch des Weltkrieges hervorgerufenen Stagnation gefolgt waren. Im Jahre 1915 aber trat bereits gegenüber dem zweiten Halbjahr 1914 eine leichte Besserung ein, die ein Jahresergebnis in Höhe von 629.000 Francs zeitigte. Es war inzwischen gelungen, die zu Beginn des Krieges gelockerten Fäden der nahezu alle Länder umspannenden Nationalfond-Organisation wieder fest zu knüpfen und dem Heere der Vertrauensmänner des Nationalfonds das Bewusstsein beizubringen, dass die Weltkatastrophe kein Grund sein dürfe, die Sammlungen für den Nationalfond zu vernachlässigen. Im Jahre 1916 wurden bereits 926.000 Francs Einnahmen erzielt. Besonders erfreulich war der Umstand, dass die jüdischen Soldaten von den verschiedenen Fronten sowie aus den Garnisonen namhafte Spenden an den J.N.F. abführten. Einen ansehnlichen Aufschwung aber nahm der J.N.F. im Jahre 1917. In diesem Jahre stieg die Gesamteinnahme auf ca. 1.750.000 Francs (nach den Kursen vom 31. Dezember 1917). Auch das Jahr 1918 brachte wiederum eine Steigerung, indem die N.F.-Einkünfte, unter Zugrundelegung der Währungskurse vom 31. Dezember 1918, ca. 2.250.000 Francs erreichten.

TABELLE I

Spendeneinnahmen des J.N.F. in den Jahren 1916—1918

(in Landeswährungen)

LAND		1916	1917	1918
Aegypten	Piast.	13532.90	26068.—	41461.56
Argentinien	Pesos	10250.69	12824.64	30342.10
Australien	£	75.2.8	82.10.6	317.4.11
Belgien	Frs.	4110.23	8329.12	29592.—
Brasilien	„	618.04	400.—	—
Bulgarien	Leva	3742.41	13846.21	27772.55
Canada	$	1977.06	4055.70	5619.28
Dänemark	Kr.	2609.95	2446.88	5729.—
Deutschland	Mk.	130864.09	149368.14	273324.08
England	£	814.7.5	1396.1.10	6984.5.1
Finnland	Kr.	—	—	1516.50
Frankreich	Frs.	2955.70	6977.93	26650.25
Griechenland	„	4356.72	6424.73	4888.80
Holland	Hfl.	18614.02	28767.11	20828.50
Italien	Lire	1313.23	696.80	12054.—
Neuseeland	£	20.10.4	52.1.3	138.11.7
Nordamerika	$	51475.96	73502.74	102227.68
Norwegen	Kr.	57.10	35.—	3598.95
Oesterreich	„	202519.19	447662.58	1026266.23
Palästina	Frs.	31.02	459.75	569.—
Polen und Litauen . . .	Mk.	27000.—	83691.67	370667.31
	u. Kr.	—	72463.25	91882.96
Portugal	Frs.	925.23	—	902.30
Rumänien	Mk.	—	—	3569.11
Russland [1])	Ro.	17906.10	475361.70	257294.20
Schweden	Kr.	823.50	2626.67	13136.63
Schweiz	Frs.	7207.19	11571.80	27666.70
Singapore und Shanghai .	£	100.10.5	180.-.—	78.16.2
Spanien	Frs.	—	300.—	—
Südafrika	£	588.6.3	639.8.4	925.13.1
Südslavische Länder . . .	Kr.	6928.56	14939.50	144248.28
Ungarn	„	34304.37	18526.35	56755.15
Zusammen in Francs		925168.67	1.753670.80	2.243187.50

[1]) inklus. Ukraine und Weissrussland, wo gegen Ende des Jahres Sammelstellen errichtet wurden.

Wir wollen nunmehr die Sammelergebnisse der einzelnen Länder während der Berichtsjahre kurz würdigen. Den grössten Anteil an der Gesamteinnahme des Jahres 1917 hatte Russland, und zwar 475.000 Rubel, wovon auf die ersten drei Monate des Jahres nur 33.000 Rubel entfallen. Die Revolution leitete auch in der Nationalfondarbeit eine ganz neue Epoche ein. Unter dem zaristischen Regime konnten die Sammlungen für den Nationalfond, da dieser nicht legalisiert war, nur unter grosser Gefahr für die Beteiligten vonstatten gehen. Ein Vertrauensmann, der Sammelbüchsen des J.N.F. verteilte oder sonstwie Spenden sammelte, musste gewärtig sein, angeklagt und ins Gefängnis geworfen zu werden. Trotzdem haben bekanntlich unsere Freunde in Russland, mit dem verewigten Dr. Tschlenow an der Spitze, niemals aufgehört, ihr Sammelwerk fortzusetzen. Als der Krieg ausbrach, trat vorübergehend eine begreifliche Stockung ein, aber selbst die Juden evakuierter Städte machten es sich zur Ehrenpflicht, die für den J.N.F. gesammelten Spenden sobald als möglich an den Ort ihrer Bestimmung zu befördern. Nach der Revolution trat sofort ein grosser Aufschwung in der Sammelarbeit ein, und so figurierte Russland im Jahre 1917, als die dortigen Sammlungen nach Aufhören des zaristischen Regimes völlig frei vor sich gehen konnten, an erster Stelle. Für das Jahr 1918 gibt die Statistik für Russland insofern kein richtiges Bild, als sie Sammlungen in Höhe von ca. 500.000 Rubeln nicht enthält, die infolge Verkehrsstörungen erst anfangs 1919 dem Hauptbüro angezeigt werden konnten. Dasselbe gilt für Sammlungen in der Ukraine im Betrage von ca. 200.000 Rbl. und Weissrussland mit M. 20.000. In Moskau besteht seit April 1917 ein N.F.-Büro für Russland, seit dem Sommer 1918 auch je ein Büro für die Ukraine in Kiew und für Weissrussland in Minsk.

Die Opferwilligkeit der von Kriegsnot und Hunger am schwersten heimgesuchten Juden Polens und Litauens war kaum geringer und verdient uneingeschränktes Lob. Trotz der furchtbaren Armut lieferten unsere dortigen Freunde, nachdem es gelungen war, die Nationalfondarbeit in den besetzten Gebieten zu organisieren, im Jahre 1917 M. 145.000 und im Jahre 1918 M. 370.600 sowie Kr. 92.000 an den J.N.F. ab. Ein N.F.-Büro für Polen mit dem Sitze in Warschau hat unter der Leitung von Herrn B. Minz erfolgreiche Arbeit geleistet.

Der Fortschritt der Sammlungen in den Vereinigten Staaten von Nordamerika ist unverkennbar, wenn auch zuzugeben ist, dass die Einnahmen des J.N.F. in diesem Lande noch lange nicht zu der Anzahl und finanziellen Leistungsfähigkeit der dortigen Juden im richtigen Verhältnis stehen. Die Einnahme Nordamerikas im Jahre 1917 mit $ 73.500 übertrifft die des Vorjahres von $ 51.475 um ca. 50 %; im Jahre 1918 wurde sogar ein Ergebnis von $ 102.228 erzielt. Die Jahresergebnisse Amerikas setzen sich zu einem grossen Teil aus den Erträgen der Blumen- und Flaggentage zusammen, die dort zu einer dauernden Einrichtung geworden sind und sich hoffentlich ebenso auch in anderen Ländern zu einer wichtigen Einnahme-

quelle entwickeln werden. Andererseits müsste die N.F.-Arbeit in Amerika dem Beispiel anderer Länder entsprechend ausgebaut werden (grosse Stiftungen, Besteuerung etc.).

Es folgt Oesterreich. In diesem Lande ist schon 1917 ein imposantes Wachstum der Einnahmen, die in den Jahren 1914 und 1915 kaum mehr als je 100.000 Kronen betragen hatten, zu verzeichnen, nämlich auf K. 445.000 (gegen K. 200.000 i.J. 1916), abgesehen von K. 15.000 Eingängen aus den Südslavischen Ländern und K. 72.500 aus dem vom Wiener Büro bearbeiteten besetzten Gebiet Polens. Bei Oesterreich entfällt der ansehnliche Zuwachs hauptsächlich auf die Sammlungen für die „Kriegslandspende", deren Entstehen dem verdienten ehemaligen Leiter der galizischen Sammelstelle, Herrn Dr. Gerschon Zipper, zu verdanken ist, und welche die Schaffung einer palästinensischen Kolonie landwirtschaftlich geschulter Juden aus Galizien bezweckte. So wurde auch in Europa die Landspende populär, die früher nur in Amerika heimisch war. Im Jahre 1918 erzielte Oesterreich sogar K. 1.026.266 neben K. 91.883 aus dem besetzten Gebiete, ein schöner Rekord, dem leider nur die starke Entwertung der Währung gegenübersteht.

Dann kommt Deutschland, das eine, im Jahre 1917 allerdings noch nicht belangreiche, Steigerung auf M. 149.000 (gegenüber M. 130.700 i. J 1916) verzeichnen kann, während die Einnahme aus dem deutschen besetzten. Gebiet mehr als M. 83.000 betrug. Im Jahre 1918 ist ein ansehnliches Wachstum zu verzeichnen, nämlich auf M. 273.324, abgesehen von einer Einnahme von M. 370.667 aus dem besetzten Gebiete. In Deutschland (übrigens auch in Oesterreich) hat sich unter den Zionisten die Sitte eingebürgert, bei allen vorkommenden freudigen und traurigen Anlässen den J.N.F. zu bedenken. In manchen Städten bedient man sich eines Spendenbuches, das bei Geburtstagen, Hochzeiten, Trauerfällen u.s.w. den Betreffenden zum Einzeichnen von Spenden ins Haus geschickt wird. Die beiden letztgenannten Länder haben eine Reihe von Vermächtnissen im Kriege gefallener Gesinungsgenossen aufzuweisen.

In Holland mit Hfl. 28.767 im Jahre 1917 (gegen Hfl. 18.614 i. J. 1916) hat sich deutlich gezeigt, was eine straffe Organisation zu leisten vermag. Im Jahre 1918 ergab sich allerdings — infolge Wegfalls ausserordentlicher Zuwendungen — ein Rückgang der Spenden auf Fl. 20.828. — Eine Sammelstelle, die in früheren Jahren auffallend hinter anderen zurückgeblieben war, ist die Englands, deren Einkünfte (£ 1396.1.10) sich aber im Jahre 1917 gegenüber dem Vorjahre nahezu verdoppelt haben und 1918 ca. £ 7000 erreichten. So beginnt England, dank der allgemeinen palästinafreundlichen Stimmung und der Rührigkeit der N.F.-Commission, erfreulicherweise in der Liste der Sammelstellen erheblich vorzurücken. Auch hier sei hingewiesen auf das edle Vorbild von Sir Alfred Mond, der dem J.N.F. eine in fünf gleichen Jahresraten zahlbare Zuwendung in Höhe von 25.000 £ zusagte. Es verdient noch Erwähnung, dass in England, mit besonderer Unterstützung der Poale-

Zion, eine spezielle *Pionierwoche* abgehalten wurde, um dem Genossenschaftsfonds grössere Mittel zuzuführen. — Die Fortschritte der N.F.-Arbeit in *Argentinien* (1914 und 1915: je ca. 4200 Frs.) wuchsen in den Jahren 1916, 1917 und 1918 auf 10.200, 12.800 und 30.300 Pesos an, ein Ergebnis, das in den beiden letzten Jahren hauptsächlich der Werbearbeit von Dr. B. Epstein zu verdanken ist, der von der Zionistischen Föderation Argentiniens als Redner und Organisator dorthin eingeladen war. Die beiden nun folgenden Länder, *Canada* und *Südafrika*, hätten vermutlich höhere Summen aufgebracht, wenn dort, wie in den meisten übrigen Ländern, das Prinzip der Arbeitsteilung durchgeführt wäre, d.h. besondere Kommissäre sich lediglich den N.F.-Sammlungen widmeten. Aber immerhin verdienen auch die hier gegenüber den ersten Kriegsjahren erzielten Fortschritte anerkannt zu werden. — Ein höheres Erträgnis als früher finden wir auch in der *Schweiz*, wo während des Krieges unsere Sache ein gutes Stück vorwärtsgekommen ist.

Einen Rückgang, bezw. einen ungenügenden Fortschritt gegenüber dem Jahre 1916 weist leider *Ungarn* auf, wo im Laufe der Zeit wiederholt ein erfreulicher Ansatz zu grösseren Leistungen gemacht wurde, es aber leider noch immer nicht gelungen ist, die Organisation zu festigen und zu regelmässigen, der Zahl und wirtschaftlichen Lage der ungarischen Judenheit angemessenen Beiträgen zu erziehen. — *Bulgarien* ist nicht unrühmlich vertreten; desgleichen weisen gegenüber den Resultaten früherer Jahre *Aegypten*, *Dänemark*, *Frankreich*, *Griechenland*, *Schweden* und die *Südslavischen Länder* eine nicht unerhebliche Besserung der Verhältnisse auf.

Hervorgehoben sei noch, dass die Spendeneinkünfte in *Palästina* im 1. Halbjahr 1918 3095 und im 2. Halbjahr bereits 14.340 ägyptische Piaster erreicht haben.

Bei einem Vergleich der Eingänge für die einzelnen *Sammelzweige* des J.N.F. in den Jahren 1916, 17 und 18 ergibt sich folgendes: die *Allgemeinen Spenden* sind von 304.000 auf ca. 700.000 und 800.000 Frs. gestiegen, die für das *Goldene Buch* von rund 76.000 auf ca. 265.000 und 223.000, die aus Sammelbüchsen von ca. 138.000 auf 181.000 und 211.800, die *Landspende* von ca. 145.000 auf nur 151.000 und 224.000, *Marken* von 38.000 auf 82.000 und 63.000, schliesslich die *Selbstbesteuerung* von 4400 auf 41900 und 35.000 Frs. Auch die Einnahmen der *Baumspende* erfuhren eine Erhöhung von ca. 114.000 auf ca. 255.000 und 368.000, die des Arbeiterheimstättenfonds von 51.000 auf 56.000 Frs. (allerdings nur inclusive des Vermächtnisses Wolffsohns) im Jahre 1917. Während die erwähnten Sammelmittel und Zwecke so ziemlich in allen Ländern gangbar sind, kann dies hinsichtlich des Genossenschaftsfonds („Pionierbeitrag") vorläufig leider nicht gesagt werden. Nur Holland und Belgien, etwas auch Oesterreich, haben im Jahre 1917 für den Pionierbeitrag

TABELLE II.

Statistik der Einnahmen des Jüdischen Nationalfonds

LAND	Gesamtsumme 1917	1 Allg. Spenden	2 Landspende	3 Selbstbesteuerung	4 Sammelbücher	Gold…
Russland	433.721.93	159.109.67	4.412.49	29.322 78	4.480.93	15
Nordamerika	422.640.75	283.470.24	7.988.82	1.457.94	61.065.64	2
Oesterreich	304.970.12	61.767.69	94.185.83	3.859.29	28.336.63	1
Deutschland	169.906.25	60.235.06	15.639.54	368.55	35.374.23	1
Polen u. Litauen						
Deutsch. bes. Gebiet	95.199.25	40.807.53	2.572.32	5.304.03	3.758.41	
Oesterr. bes. Gebiet	49.365.58	9.536.64	15.383.65	117.71	5.631.49	
Holland	71.917.78	6.748.53	3.297.11	788.03	8.051.82	
England	38.427.43	8.187.47	289.10		10.101.38	1
Argentinien	32.884 62	31.783.30			703.29	
Canada	21.799.38	11.282.64	1.316.90		1.284.30	
Südafrika	17.599.93	7.440.91			5.336.30	
Schweiz	15.260.30	5.255.45	395.63		4.156.98	
Ungarn	12.621.07	1.976.34	1.015.07	2.72	4.040.25	
Südsl. Länder	10.177.53	2.752.21	1.340.24	702.—	1.331.87	
Bulgarien	9.778.87	3.695.14	28.25		1.175.44	
Belgien	7.392.10	1.251.60	148.22		832.59	
Frankreich	7.065.15	2.072.80	708.75		1.058.46	
Aegypten	7.034.45	1.871.06			614.79	
Griechenland	6.505.02	4.007.96			725.29	
Schweden	4.555.94	895.12	319.42		293.23	
Dänemark	4.434.97	134.40	2.462.12		742.96	
Singapore	4.404.—					
Australien	2.271.47	316.19			876.08	
Neuseeland	1.433.03	247.04			1.151.58	
China	550.50	550 50				
Italien	492.12	320.92	70.62		76.64	
Brasilien	480.45	480.45				
Palästina	324.70	160.53			3.64	
Spanien	303.75		50.62			
Norwegen	152.36				152.36	
	1.753.670.80	706.357.39 †)	151.624.70	41.923.05	181.356.58	26

*) Die Landeswährungen sind zum Kurse vom 31. XII. 1917 in französ. Francs (à Hfl. 0.40) umgerechnet.

†) Davon für Notstandsarbeiten Frcs. 108.775.70.

TABELLE II.

tionalfonds vom 1. Januar—31. Dezember 1917 (in Francs *)

4 nmelbüchen	5 Goldenes Buch	6 Sammelbogen	7 Marken und Telegramme	8 Baumspende	9 Arbeiter-Heimstätten- und Wolffsohn-Fond	10 Genossenschaftsfond (Pionierbeitrag)
4.480.93	158.350.—		28.994.59	47.822.37	1.178.91	50.19
61.065.64	26.654.92		17.348.15	23.857.98	590.15	206.91
28.336.63	16.014,14		7.110.96	82.690.45	9.025.74	1.979.39
35.374.23	18.402.69	80.19	2.335.79	34.404.06	3.054.76	11.38
3.758.41	9.217.31		12.852.10	20.680.73	6.82	
5.631.49	1.215.26		3.401.77	13.304.48	774.58	
8.051.82	3.344.—		911.31	7.977.02	33.800.03	6.999.93
10.101.38	13.052.61		1.350.03	3.054.92	2.391.92	
703.29	287.14			110.89		
1.284.30	2.687.40		2.011.86	2.362.74	853.54	
5.336.30	1.850.37		2.119.42	557.72	295.21	
4.156.98	1.335.90		514.31	3.602.03		
4.040.25	872.67	66.08	194.80	4.336.99	116.15	
1.331.87	822.49	1.608.52	545.86	1.057.30		17.04
1.175.44	2.686.21	266.89	814.60	1.112.34		
832.59	2.055.88		35.24	232.52		2.836.05
1.058.46	882.29		399.94	1.775.75	5.07	162.09
614.79	878.91		319.24	3.350.45		
725.29	297.30		143.52	1.330.95		
293.23	2.391.47		281.43	375.27		
742.96	282.75	112.38	40.61	654.31	5.44	
					4.404.—	
876.08	963.37		68.81	41.29		5.73
1.151.58			34.41			
76.64			8.05	15.89		
3.64	160.53					
	253.13					
152.36						
31.356.58	264.958.74	2.134.06	81.836.80	254.708.45	56.502.32	12.268.71

rancs

TABE

Statistik der Einnahmen des Jüdischen Nationa

LAND	1 Gesamt-summe.		2 Allgemeine Spenden.		3 Landspende.		4 Selbstbe-steuerung.		5 Sammel-büchsen.		6 Goldenes Buch.	
Nordamerika	557497	51	374488	65	39154	04	1423	91	67404	68	34825	4
Oesterreich	362773	18	19182	88	56944	27	9061	21	28169	67	23106	4
Polen und Litauen	292831	94	43214	89	18529	82	6886	97	12855	89	16364	7
Russland †)	229508	34	137385	97	16663	31	9733	30	1668	19	36191	4
Deutschland	191962	49	44637	40	872	96	204	89	35549	66	28514	8
England	181259	16	38955	58	51027	91	2419	24	24148	87	33786	8
Argentinien	75502	45	37198	05	—	—	—	—	4073	28	4784	4
Südslawische Länder	50990	10	11791	08	3804	04	581	84	2806	55	2482	4
Holland	48438	38	8496	41	15471	08	1146	65	8503	86	3767	5
Schweiz	31430	66	9914	53	2429	60	—	—	5222	63	4379	2
Canada	30644	67	15023	53	995	81	—	—	2362	55	8480	1
Frankreich	26619	25	5390	77	4710	62	—	—	1401	12	729	1
Belgien	24773	72	8241	85	9656	17	—	—	948	59	2093	7
Südafrika	24023	95	12800	06	—	—	—	—	3844	57	6177	3
Schweden	21018	28	13603	39	215	80	2538	45	802	45	1407	6
Ungarn	20062	28	5068	50	3583	55	20	15	3138	28	886	6
Bulgarien	15604	30	5600	01	—	—	955	16	949	54	3236	3
Italien	10301	97	2109	28	128	20	—	—	817	09	6837	2
Aegypten	8540	18	5915	96	103	41	—	—	508	35	—	—
Dänemark	8418	14	1500	57	—	—	—	—	1054	41	2281	5
Australien	8233	60	2093	—	—	—	—	—	3808	19	1557	1
Norwegen	5498	86	1906	77	—	—	—	—	392	36	—	—
Griechenland	5040	95	692	36	—	—	—	—	1	03	259	3
Neuseeland	3596	60	389	30	—	—	—	—	1421	38	—	—
Rumänien	2506	67	157	36	57	05	3	35	—	—	564	3
Finnland	2426	39	2426	39	—	—	—	—	—	—	—	—
Singapore u. Shanghai	2065	37	473	80	—	—	—	—	—	—	—	—
Portugal	1049	18	174	42	—	—	—	—	—	—	—	—
Palästina	568	93	20	77	—	—	—	—	—	—	548	1
	2243187	50	808853	53	224347	64	34975	12	211853	19	223262	3

*) Die Landeswährungen sind zum Kurse vom 31. XII. 1918 in französ. Fran
(à Hfl. 0.43) umgerechnet.

†) inkl. Ukraine und Weissrussland, wo N.F.-Büros erst Ende 1918 eröffnet wurde

TABELLE III.

Nationalfonds vom 1. Januar—31. Dezember 1918 (in Francs *)

6	7	8	9	10	11	12	13
Goldenes Buch.	Marken und Telegramme.	Baumspende.	Arbeiter-Heimstätten.	David & Fanny Wolffsohn-Fonds.	Tschlenow-Kolonie.	Notstands-Arbeiten.	Pionier-Beitrag.
34825 44	15586 69	24355 06	238 59	— —	— —	— —	20 45
23106 48	14336 63	105057 10	14215 82	— —	68294 78	17384 32	7020 01
16364 76	12833 67	86011 68	12491 19	17 69	55670 20	27352 26	602 92
36191 47	4614 05	15481 41	1454 49	— —	2536 98	— —	3779 16
28514 83	2114 91	47380 63	50 57	1192 51	3062 81	28254 91	126 41
33786 80	2477 72	22995 66	— —	18 28	— —	— —	5429 10
4784 48	1264 04	11577 76	— —	9 56	— —	16595 28	— —
2482 43	422 43	12051 40	— —	— —	6518 39	10507 18	24 76
3767 51	846 50	9791 25	— —	— —	— —	406 98	8 14
4379 26	195 96	8713 06	— —	— —	575 63	— —	— —
8480 17	1350 01	2337 15	95 45	— —	— —	— —	— —
729 15	4085 20	2884 14	1066 37	— —	415 21	5936 68	— —
2093 79	244 52	2652 88	915 77	— —	— —	20 15	— —
6177 36	765 62	436 34	— —	— —	— —	— —	— —
1407 60	84 66	2124 64	— —	— —	211 66	29 63	— —
886 68	368 37	6979 63	— —	— —	— —	17 12	— —
3236 32	663 47	665 81	— —	— —	3533 99	— —	— —
6837 21	78 15	332 04	— —	— —	— —	— —	— —
— —	361 93	1521 27	— —	— —	129 26	— —	— —
2281 51	80 82	3500 83	— —	— —	— —	— —	— —
1557 17	232 18	515 81	27 25	— —	— —	— —	— —
— —	229 49	— —	— —	— —	2970 24	— —	— —
259 37	414 54	42 45	— —	— —	3631 20	— —	— —
— —	— —	— —	— —	— —	1785 92	— —	— —
564 37	— —	769 69	— —	— —	— —	954 85	— —
— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —
— —	34 36	— —	1557 21	— —	— —	— —	— —
— —	— —	— —	— —	— —	— —	874 76	— —
548 16	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —
223262 32	63685 92	368177 69	32112 71	1238 04	149336 27	108334 12	17010 95

beigetragen (insgesamt Genossenschaftsfonds ca. Frs. 13.400); im Jahre 1918 ist in Oesterreich eine erfreuliche Steigerung der Eingänge des Genossenschaftsfonds zu verzeichnen.

Unser bewährtes Volkssammelmittel. die Büchsen, sind auch in der verflossenen Periode Gegenstand sorgsamer Pflege gewesen. Leider sind infolge der Verheerungen des Krieges (speziell in Osteuropa) zahlreiche N.F.-Büchsen in Verlust geraten. Auch sonst sind an manchen Orten bedauerlicherweise infolge Einziehung und Behinderung der Vertrauensleute die Büchsenleerungen nicht vollständig durchgeführt worden. Der sorgfältigen Registrierung und Leerung der Büchsen dienen u.a. die in die Halbjahresstatistik der Sammelstellen aufgenommenen Rubriken über die Anzahl der an jedem Orte laut Kartothek vorhandenen sowie der wirklich geleerten Büchsen. Gemäss den Aufzeichnungen des Hauptbüros sind seit Begründung der N.F.-Organisation insgesamt 217.000 Büchsen an die Landesbüros verteilt worden. Der Ertrag der Sammelbüchsen bezifferte sich in den einzelnen Jahren folgendermassen:

1908	Frs.	32.727.07
1909	„	60.592.94
1910	„	79.801.72
1911	„	107.178.60
1912	„	129.068.62
1913	„	161.299.21
1914	„	143.613.19
1915	„	106.140.91
1916	„	136.147.54
1917	„	181.356.58
1918	„	211.853.19
	Frs.	1.349.779.57

Die Lebensversicherungen zugunsten des J.N.F., die eine Art Selbstbesteuerung darstellen, bürgern sich nur langsam ein, die Vereinigten Staaten können aus durchwegs kleinen Beträgen einstweilen eine Gesamtversicherungssumme von $ 50.000 verzeichnen, Oesterreich K. 91.000, Deutschland M. 18.500, die Schweiz Frs. 22.500. — In Oesterreich besteht eine Vereinbarung des Nationalfonds mit der Versicherungsgesellschaft „Der Anker", wodurch einigermassen günstige Resultate erzielt worden sind. Eine wichtige Einnahmequelle darf nach wie vor in Vermächtnissen erblickt werden, von denen während der letzten Jahre eine Reihe fällig geworden sind. Sie sind ein rührender Ausdruck der sich bis in den Tod erstreckenden Anhänglichkeit unserer Freunde, von denen leider so viele, die unserer Bewegung noch viel zu geben versprachen, in noch jungen Jahren ihr Leben eingebüsst haben.

Auf die während der Kriegszeit neu geschaffenen Sammelzweige wollen

wir bei der Besprechung der Massnahmen für die Friedenszeit zurückkommen.

Die Tätigkeit des Hauptbüros des Jüdischen Nationalfonds auf organisatorischem und propagandistischem Gebiete hat während der Kriegszeit eine bemerkenswerte Ausdehnung erfahren. In erster Linie darf die knapp vor Kriegsausbruch eingeleitete und während des Krieges verstärkte literarische Wirksamkeit des Hauptbüros erwähnt werden, darunter die Hefte unserer Mitteilungen „Erez Israel". Es darf gesagt werden, dass die Monographien und kleineren Werbeschriften der N.F.-Bibliothek sowie die Hefte von „Erez Israel" ein gut Teil zur Verbreitung der Kenntnis der Palästinafragen, zur Vertiefung des Verständnisses für die Aufgaben des J.N.F. und nicht minder zur Steigerung seiner Geldeingänge beitragen; sie sollten deshalb auch in keiner zionistischen Bibliothek fehlen.

Die Schrift Dr. Franz Oppenheimers „Gemeineigentum und Privateigentum an Grund und Boden", die die Grundsätze des Nationalfonds vorzüglich erläutert, ist in deutscher, jiddischer, englischer und russischer Sprache in einer Gesamtauflage von 23.000 Exemplaren herausgegeben worden. Die nicht-deutschen Ausgaben sowie die soeben erschienene 2. deutsche Auflage bringen als zweiten Teil der Broschüre einen Aufsatz von Oettinger „Die praktischen Vorteile der Erbpacht". Ueber die praktische Tätigkeit des J.N.F., sowohl auf dem Gebiete der Spendensammlungen als auch auf kolonisatorischem Gebiete, gibt eine klare Uebersicht Adolf Böhms Schrift „Der Jüdische Nationalfonds"; sie ist in jiddischer, englischer, deutscher, holländischer und italienischer Sprache in einer Gesamtauflage von 17.000 Exemplaren erschienen. — Die 3. Folge der N.F.-Bibliothek ist die Schrift „Methoden und Kapitalbedarf jüdischer Kolonisation in Palästina" von Ing. Agr. Oettinger. Das als grundlegend anerkannte Werk ist in Deutsch, Englisch und Russisch in insgesamt 10.000 Exemplaren herausgegeben worden. — Ueber die Frage der Aufforstung Palästinas informiert „Der Herzlwald" (mehrere deutsche, jiddische Auflagen und eine englische, eine französische in Vorbereitung, insgesamt 80.000 Exemplare), während sich mit dem wichtigen Problem der Arbeitergenossenschaften Oppenheimers „Genossenschaftliche Kolonisation in Palästina" (deutsch, jiddisch, englisch, russisch, zusammen 43.000 Exemplare) und von demselben Verfasser „Merhawjah, eine jüdische genossenschaftliche Siedlung in Palästina" (englisch und jiddisch, 7000 Exemplare) befassen. — Es ist ferner eine Werbeschrift von Oettinger „Die nächsten Aufgaben des J.N.F." (in Deutsch, Jiddisch und Englisch) erschienen. — Zur Förderung der Sammlungen für eine Tschlenow-Kolonie veröffentlichten wir in jiddischer, englischer und deutscher Sprache die Schrift „Ein Denkmal für Dr. Jechiel Tschlenow" in einer Gesamtauflage von 11.000 Exemplaren. — Von unseren Mitteilungen „Erez Israel" erschien ausser den vorliegenden drei Heften in deutscher Sprache, eines in Jiddisch, während eine englische Ausgabe in Vorbereitung ist. Der Vollständigkeit halber seien hier noch die während des Krieges herausgegebene Sondernummer von „Erez Israel" erwähnt: Die

Wolffsohn-Nummer, erschienen zum 1. Jahrzeitstage des Führers, und die in Wien veröffentlichte Broschüre „Die Kriegslandspende".

Die Herausgabe hebräischer Schriften ist während des Krieges aus technischen Gründen unterblieben. Inzwischen sind die wichtigsten N.F.-Publikationen ins Hebräische übertragen und in Palästina in Druck gegeben worden. Es ist beabsichtigt, in Zukunft die N.F.-Schriften, auch „Erez Israel", regelmässig auch in hebräischer Sprache erscheinen zu lassen. Eine hebräische Sondernummer von „Erez Israel", die „Palästina im Kriege" behandeln und Beiträge von Palästinensern enthalten soll, die während der kritischen Zeit an verantwortlicher Stelle tätig waren, befindet sich in Vorbereitung.

Ausserdem hat das Hauptbüro sowohl den Landesbüros wie der jüdischen Presse Referate und Aufsätze über den Nationalfonds und seine Aufgaben, sowie über die von ihm eingeleiteten Aktionen zur Verfügung gestellt, so das Referat über die „Nachlah" von Julius Simon, das in mehreren Sprachen erschien, das von unserem früheren Landeskommissär für Holland, Alfred Polak, „Ueber jüdische Arbeit in Palästina", und eine Reihe anderer Aufsätze über die Tätigkeit des J.N.F. im Kriege und seine Pläne für die Friedenszeit. Die jüdische Presse in allen Ländern und Sprachen unterstützte in dankenswerter Weise unser Werk der Information und Propaganda durch bereitwillige Veröffentlichung unserer Mitteilungen und Beiträge.

Die Herausgabe von Gelegenheitsflugblättern wurde in den letzten Jahren seitens des Hauptbüros den einzelnen Landessammelstellen überlassen, da diese eher in der Lage sind, auf die besonderen lokalen Bedürfnisse Rücksicht zu nehmen. Von den neuen organisatorischen Einrichtungen wollen wir mit besonderer Genugtuung auf die vom Hauptbüro angeregten Konferenzen der Vertrauensleute des J.N.F. hinweisen. Solche N.F.-Tagungen haben bisher in Deutschland, England, Polen, Holland, Böhmen, Aegypten und der Schweiz stattgefunden und wesentlich dazu beigetragen, die Fühlungnahme zwischen den Landeskommissionen und den lokalen Mitarbeitern zu fördern und das Hauptbüro über die Wünsche der Vertrauensleute zu unterrichten. Wiederholte erfolgreiche Konferenzen der N.F.-Vertrauensmänner Polens haben in Warschau stattgefunden. Sie gestalteten sich zu einer eindrucksvollen Kundgebung und zeitigten wichtige Beschlüsse zur Ausgestaltung der Organisation und Propaganda des J.N.F. Wir erwarten von derartigen regelmässigen N.F.-Konferenzen eine sehr fruchtbare Entwicklung der Werbearbeit des J.N.F. In Ländern, wo solche Zusammenkünfte nicht stattfanden, sorgte das Hauptbüro dafür, dass wenigstens bei den zionistischen Landeskonferenzen nicht bloss ein Bericht über die Sammlungen für den J.N.F., sondern auch ein Referat über seine Aufgaben in Palästina erstattet wird. Das Hauptbüro stellte den N.F.-Referenten Material und Thesen zur Verfügung. Mit besonderer Genugtuung begrüssen wir die, auf der im Mai in Moskau stattgefundenen Tagung der russischen Zionisten gefassten Beschlüsse betreffs des J.N.F. (siehe Chronik).

Von den propagandistischen Massnahmen seien noch folgende hervorgehoben: Seit dem Jahre 5676 geben wir alljährlich einen Nationalfonds-Kalender heraus, der zur Instruktion der Vertrauensleute bestimmt ist, in Hebräisch, Jiddisch, Deutsch, Englisch, Französisch und Holländisch. Die Gesamtauflage des Kalenders für das Jahr 5679 betrug 5600 Exemplare.

Es wurden in den letzten Jahren wiederum eine Anzahl Lichtbilderserien mit Begleitvorträgen vom Hauptbüro an die Sammelstellen abgegeben. Die Herausgabe neuer Serien wurde durch die schwierigen Verkehrsverhältnisse im allgemeinen und die besondere Schwierigkeit der Besorgung neuer photographischer Aufnahmen in Palästina behindert.

Wir sind ernstlich bemüht, die besondere Zugkraft des Films in den Dienst der N.F.-Propaganda zu stellen. In einigen Ländern wurden noch vor dem Kriege aufgenommene Palästinafilms mit sehr gutem Erfolge vorgeführt. Das Hauptbüro trat ferner mit mehreren hervorragenden Filmfabriken in Verbindung, um sobald als irgend möglich neue Palästinafilms zu beschaffen und für unsere Werbearbeit nutzbar zu machen. Wir hoffen, dass die eingeleiteten Schritte zu positiven Resultaten führen werden.

Auch von Ausstellungen resp. Wanderausstellungen darf man sich viel für die Steigerung des Interesses am J.N.F. versprechen. Wir denken dabei an die Ausgestaltung von N.F.-Ausstellungen zu vollständigen Palästina-Ausstellungen. Schon vor dem Kriege bemühten wir uns um die Beschaffung von Modellen der N.F.-Besitzungen, palästinensischer Landesprodukte, Bildern u. a. m. Auch in dieser Hinsicht mussten infolge der Kriegsverhältnisse manche Pläne unausgeführt bleiben, bezw. deren Verwirklichung für die Zeit nach Friedensschluss verschoben werden.

Das Hauptbureau hat im letzten Jahre durch ein Rundschreiben an die verschiedenen akademischen Korporationen (s. „Erez Israel" Helft II) die Veranstaltung von Palästina-Kursen angeregt und sich bereit erklärt, durch Entsendung von Dozenten oder Lieferung von Material derartige Veranstaltungen zu fördern. Die eingeleitete Umfrage hat erwiesen, dass der Vorschlag in akademischen Kreisen lebhafte Zustimmung fand, dass aber seine Durchführung bis zur Friedenszeit vertagt werden musste.

Beginn 1918 ergab sich für die N.F.-Verwaltung die Notwendigkeit, eine Erhöhung verschiedener Spendeneinheiten vorzunehmen: die Spende für die Eintragung ins Goldene Buch wurde auf Frs. 500, £ 20, $ 100, Rbl. 300, Kr. 400, M. 400, Hfl. 200, die Jahrzeitstiftung auf Frcs. 700 Kr. 700, M. 600, Hfl. 350, £ 30, $ 150, und die Arbeiterhausstiftung auf Frcs. 2000, Kr. 2000, M. 1600, $ 400, £ 80, Rbl. 1200, Hfl. 1000 erhöht. Die russische Sammelstelle hatte schon im Jahre 1917 aus eigener Initiative unter Zustimmung des Hauptbureaus alle Spendentypen auf das Dreifache der früheren Beträge erhöht.

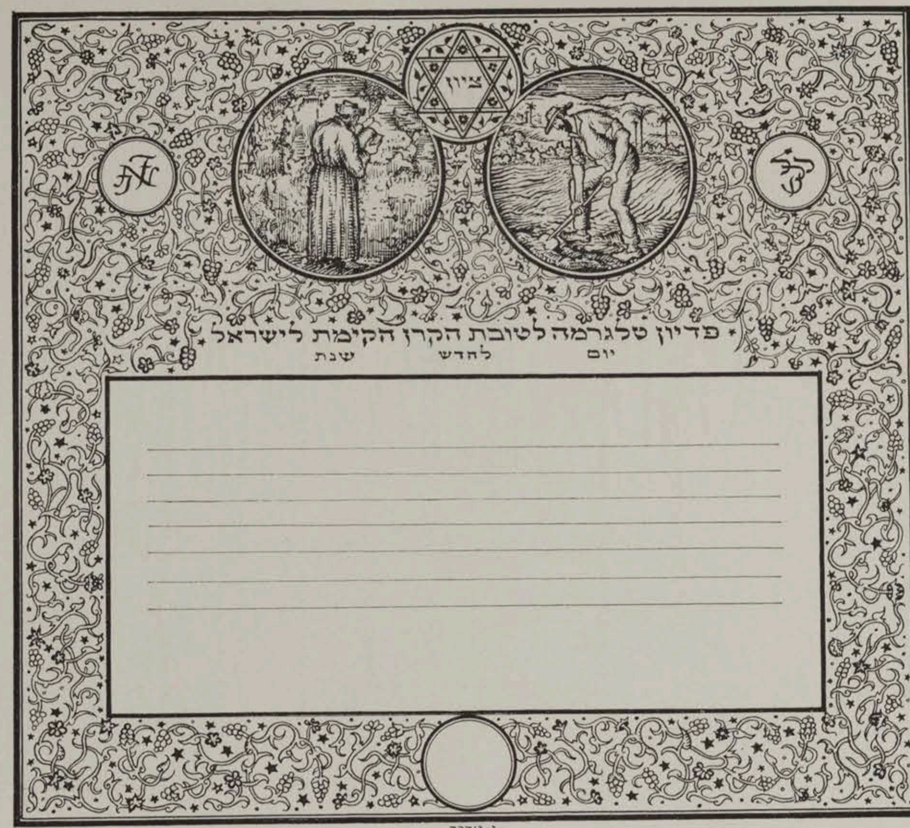
Von Wertzeichen sind während des Krieges herausgegeben worden: die Jerusalem-Marke (Aufl. 1 Million), Wolffsohn-Marke (Aufl. 1 Million), die

Porträtmarken (Aufl. 2 Millionen) und eine neue Auflage der Herzl-Marke (Aufl. 2 Millionen), schliesslich eine höherwertige Tschlenow-Marke; namentlich die Porträt- und Landschaftsmarken fanden regen Absatz, so dass verbesserte Neuauflagen beider Serien (je $2^1/_2$ Millionen) hergestellt werden konnten.

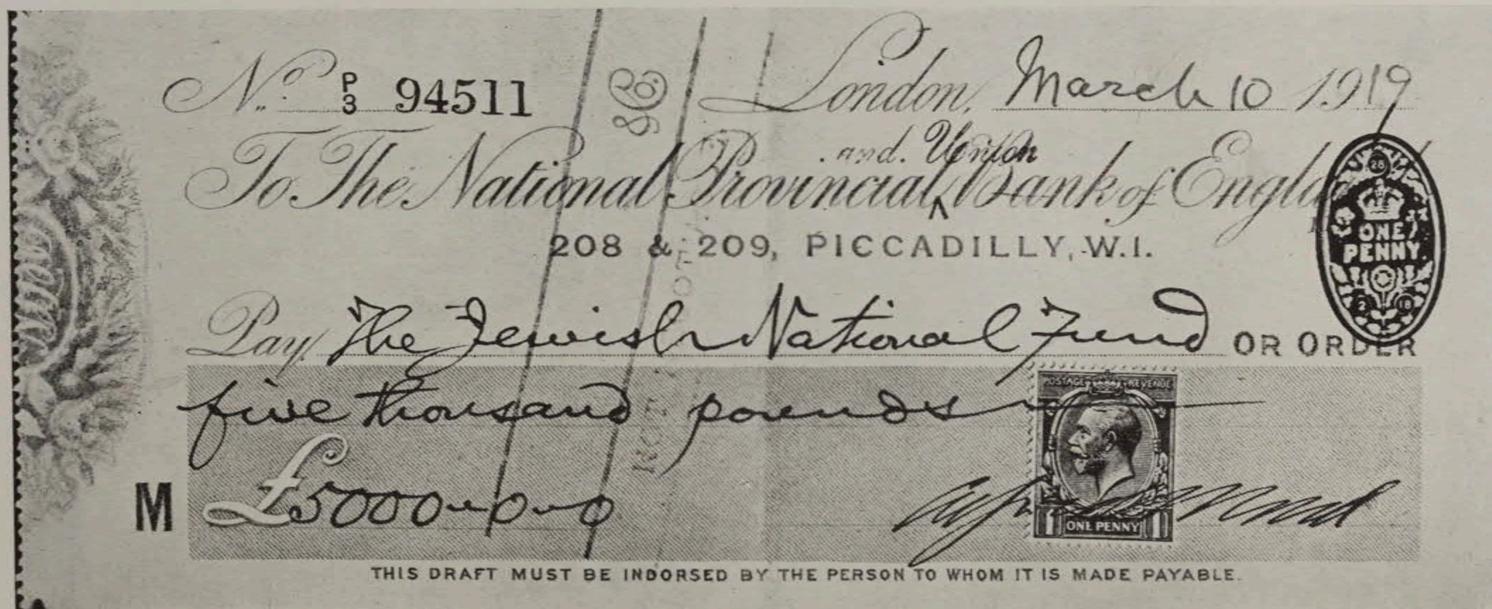
Der Fortschritt der N.F.-Eingänge hat es der N.F.-Verwaltung ermöglicht, die am Anfang des Krieges gestellte Aufgabe, die Positionen des J.N.F. in Palästina möglichst unversehrt zu erhalten, durchzuführen, soweit eben finanzielle Vorsorge dazu beitragen konnte. Die Farmen des Herzlwaldes Benschemen und Huldah haben besonders durch die Kriegshandlungen schwer gelitten, sind aber im allgemeinen imstande gewesen, den Betrieb zu erhalten und die Wirtschaftsarbeiten fortzuführen. Die Genossenschaften Merhawjah und Daganiah wurden von Epidemien, Requisitionen, Einziehung von Arbeitern zum Militärdienst und sonstigen Begleiterscheinungen des Krieges arg heimgesucht, waren aber trotzdem imstande, die Wirtschaftspläne durchzuführen und die Bilanzen in Merhawjah mit relativ geringem Defizit, in Daganiah mit ansehnlichem Gewinn abzuschliessen. Auch der Gan Schmuel entwickelt sich vorteilhaft. Es ist bekannt, dass die Getreidevorräte der N.F.-Farmen bei der Versorgung mit Lebensmitteln insbesondere der evakuierten jüdischen Bevölkerung Palästinas willkommene Unterstützung bieten. Die Überweisungen des J.N.F. zur Erhaltung seiner Betriebe und Unternehmungen während des Krieges erreichen die Höhe von über Frcs. 1.670.000 Goldwert.

Die anderen im Kriege entstandenen Sammelzweige und-Mittel dienen weniger der „Erhaltung des Bestehenden" als der Vorbereitung des Friedenswerkes des Nationalfonds. Die Mitarbeiter des Nationalfonds in allen Ländern erkannten es immer mehr als unabwendbare Notwendigkeit an, den jüdischen Volksschatz durch Beschaffung wirklich bedeutender Kapitalien finanziell so auszurüsten, dass er im entscheidenden Augenblick behufs Durchführung grosser Bodenkäufe aktionsfähig ist. Ebenso allgemein wurde die Dringlichkeit der Aufgabe empfunden, die Pläne einer systematischen nationalen Kolonisation zu entwerfen und die Aufgaben zu umschreiben, die dabei dem Nationalfond zufallen. Einen Anfang der erforderlichen Berechnungen und Untersuchungen bildete die Abhandlung von Ing. Agr. J. Öttinger „Methoden und Kapitalbedarf jüdischer Kolonisation in Palästina".

Wie bereits wiederholt in der Presse mitgeteilt wurde, gelangt Öttinger hinsichtlich der Kapitalbeschaffung zu dem Ergebnis, dass ein Drittel des Ansiedlungskapitals für den Boden nötig ist, ein Drittel sollte Eigenbeteiligung des Ansiedlers sein und ein Drittel auf dem Wege des Kredits aufgebracht werden. Sache des Nationalfonds ist und bleibt die Aufbringung des Bodenkapitals. Es sei hier erwähnt, dass das Hauptbureau des J.N.F. seinerzeit ein Memorandum an das Executive Committee des für Mai 1917 geplanten amerikanisch-jüdischen Kongresses gerichtet und darin den Antrag gestellt hat, von der geplanten National-Anleihe 5 Millionen Dollar für die Betriebskredite der auf J.N.F.-Boden zu begründenden 30 Kolonien zu



Das neue Telegramm-Blankett des J. N. F.,
entworfen von I. Budko.


No. P 3 94511
London, March 10 1919
To The National Provincial and Union Bank of England
208 & 209, PICCADILLY, W.I.
Pay The Jewish National Fund OR ORDER
five thousand pounds
M £5000-0-0
THIS DRAFT MUST BE INDORSED BY THE PERSON TO WHOM IT IS MADE PAYABLE.
ONE PENNY
POSTAGE & REVENUE
ONE PENNY

Scheck per 5000 Pfund von Baron Alfred Mond, London, als Jahresrate
seiner Selbstbesteuerung zu Gunsten des Jüdischen Nationalfonds.

bestimmen, wohingegen der Nationalfond die Verpflichtung zu übernehmen bereit sei, Bodenkapital in gleicher Höhe von 5 Millionen Dollar aufzubringen. Es ist ohne weiteres klar, dass den veränderten Masstäben der Palästinaarbeit vor und nach dem Kriege entsprechend jetzt mit ganz anderen Kapitalziffern zu rechnen ist. Diesen Erfordernissen müssen sich naturgemäss unsere Sammelmethoden anpassen. War in den ersten Jahren des Nationalfonds eine Summe von 10 £ für eine Ehrung durch Eintragung ins Goldene Buch ein angemessener Spendentypus, so erscheint heute eine Spendeneinheit von Frs. 5000 für eine „Nachlah" = 100 Dunam (durchschnittlicher Bodenanteil einer Kolonistenfamilie) als nicht zu hoch gegriffen. In der nächsten Zeit muss es Aufgabe aller Freunde des J.N.F. sein, wohlhabende Einzelpersonen, Körperschaften, Gemeinden etc. zur Stiftung von einer oder mehreren Nachlahs zu bewegen.

Ein hervorragendes Sammelmittel, das dem J.N.F. ungeahnte Summen zuzuführen vermag, ist ferner der Friedensscheck, der eine einmalige Selbstbesteuerung zugunsten der neuen Volksheimat anlässlich der Beendigung des Weltkrieges bedeutet. —

Die Ergebnisse der Kriegsjahre 1917 und 1918 dürfen zusammenfassend ein deutlicher Beweis genannt werden, dass der Nationalfond sich einer wachsenden Popularität erfreut, ja sogar die beliebteste Institution im jüdischen Volke geworden ist! Die Eingänge des ersten Quartals von 1919 lassen auf eine weitere Steigerung der Einnahmen schliessen, wenn auch noch ein Vielfaches der heutigen Eingänge erforderlich ist, um den bedeutsamen Aufgaben der nächsten Zukunft gerecht zu werden.

Das in dieser Nummer abgedruckte, an die gesamte Judenheit gerichtete Manifest der N.F.-Verwaltung wird hoffentlich allenthalben neues Verständnis und Pflichtgefühl für die grosse Aufgabe wecken, zu deren Lösung der J.N.F. berufen ist.

Jeder Jude und jede Jüdin kann und muss mithelfen, indem sie sich zur Selbstbesteuerung verpflichten, sich ihrem Vermögen und Einkommen entsprechend zugunsten des Nationalfonds besteuern. Nur so wird der J.N.F. von Zufallseinnahmen unabhängig, kann auf regelmässige Einkünfte bauen und ein entsprechendes Arbeitsprogramm in Angriff nehmen. Dass es aber bei ernstem Wollen gelingen wird, die Selbstbesteuerung allenthalben wirksam zu organisieren, beweisen die Erfahrungen der letzten Monate zur Genüge.

Mögen nun alle unsere Freunde, ein jeder nach seinen Kräften, für die Mehrung des jüdischen Volksschatzes sorgen, damit dieser noch in unseren Tagen durch den Erwerb grosser Ländereien als Gemeinschaftsbesitz des jüdischen Volkes die Ansiedlung eines möglichst grossen Teiles unserer Volksmassen herbeiführe.

Die Notstandsarbeiten des Jüdischen Nationalfonds.

Sofort nachdem die Türkei in den Weltkrieg eingegriffen hatte, wurde Palästina von der übrigen Welt abgeschnitten, und die jüdische Kolonisationsarbeit, die ein schnelleres Tempo einzuschlagen begann, unterbrochen. Der Export der Kolonieprodukte und der Import der Rohmaterialien hörten auf. Es entstand eine Geldkrise, verstärkt durch das Misstrauen gegenüber dem türkischen Papiergelde, und dazu kamen später die Evakuierungen. Durch diese Ereignisse wurden viele Leute ruiniert, die gezwungen waren, sich nach Arbeitsgelegenheit umzusehen, während diese selbst für Berufsarbeiter aufhörte, Eine ungeheure Arbeitslosigkeit war das erste Resultat der ökonomischen Krise, und Hilfe von aussen wurde äusserst dringend.

Für die arbeitsfähigen Elemente durfte diese Hilfe keine philanthropische sein; sie wäre für sie eine Demütigung und würde Demoralisation in ihre Reihen gebracht haben. Die Hilfe musste eine produktive sein. Das sahen sofort alle lebensfähigen Organisationen und Institutionen in Palästina selbst ein (wie das Palästina-Amt, die APC, die Organisation der Kolonien, die städtischen Gemeinde-Komitees, die politischen und professionellen Organisationen der Arbeiter und Handwerker in den Städten und den Kolonien) und auch die Hilfsorganisationen im Golus, besonders der J.N.F.

Vor allem hat der J.N.F. während der Kriegszeit alle Arbeiten auf seinen Farmen im vollen Umfange fortgesetzt und schon dadurch allein die Arbeitslosigkeit vermindert oder ihr Wachsen hintangehalten. Ihre Bedeutung wird man richtig einschätzen, wenn berücksichtigt wird, dass auf dem Boden des J.N.F. vor dem Kriege fast 25 % aller jüdischen Landarbeiter in Palästina beschäftigt waren, obwohl ihm nur 5 % des gesamten jüdischen Bodens im Lande gehören. Der J.N.F. hat auch eine Reihe besonderer Mittel in Angriff genommen, um die Arbeitslosigkeit während des Krieges zu bekämpfen: Er organiserte Notstandsarbeiten. Es wurden Notstandsarbeiten auch von anderen Körperschaften ausgeführt u.zw. von der Immobiliengesellschaft „Erez Israel", dem Amerikanischen Hilfsfond und dem Palästina-Arbeiterfond. Der J.N.F. führte Notstandarbeiten vornehmlich auf dem Lande aus. Sie bestanden in der Trockenlegung von Sümpfen, Entsteinung der Felder, Inkultursetzung von verschiedenen Grundstücken, die angebaut und bepflanzt wurden, Errichtung von Wegen und Häusern usw. Besondere Aufmerksamkeit schenkte der J.N.F. der Organisierung von Arbeitergruppen für Gemüsebau. Genossenschaftsgruppen, die sich besonders aus Arbeiterinnen bildeten, gewährte der J.N.F. Kredite zur Durchführung ihrer Arbeiten.

Der J.N.F. hat für die Notstandsarbeiten spezielle Sammlungen organisiert,

die, besonders in den ersten Kriegsjahren, nicht allzu grosse Einnahmen brachten. Infolgedessen konnten die Notstandsarbeiten nicht auf der wünschenswerten Grundlage geführt werden. Am meisten wurden für die Notstandsarbeiten in Oesterreich, Polen und Deutschland gesammelt. In Argentinien wurden für die Notstandsarbeiten 6 2/3% der Reliefgelder bestimmt, die für die Kriegsopfer in allen Ländern gesammelt waren. Der Plan, Arbeiterfamilienhäuser in grösserem Masstab zu errichten, konnte nicht durchgeführt werden, weil die notwendigen Baumarterialien entweder gar nicht oder nur zu unerschwinglichen Preisen zu haben waren. Ausserdem wurde die Bauerlaubnis seitens der türkischen Regierung verweigert. Für diese Art Notstandsarbeiten hat der J.N.F. Frs. 15.000.— gewährt. Für verschiedene Ameliorationsarbeiten in Untergaliläa wurden im Jahre 5676 Frs. 25.000.— verausgabt, im Jahre 5677 Frs. 53.000.—. Es wurde auch ein Mehlvorrat um Frs. 10.000.— für die Landarbeiter in Judäa angeschafft. Dadurch konnten sie 40 % von den Preisen ersparen, die man für Lebensmittel in den Privatgeschäften bezahlen musste. Im Jahre 1916 begann man in Pälastina der Gemüsekultur grössere Aufmerksamkeit zu schenken. Im Jahre 5677 gab der J.N.F. ca. 9000 Frs. an Arbeitskrediten für Gemüsebaugruppen aus. Damit wurde ein Areal von 300 Dunam bearbeitet.

Im Jahre 5678 sind Notstandarbeiten auf einer bedeuteed grösseren Grundlage geführt worden. Nach dem von dem Palästina-Amt zusammen mit den Arbeiterorganisationen ausgearbeiteten Plane war ein Barbetrag von 250.000 Goldfrancs erforderlich, worin die Notstandsarbeiten des J.N.F. auf seinen eigenen Ländereien nicht eigerechnet wurden. Es sollten insgesamt 760 Arbeiter beschäftigt werden, von denen 260 in Gemüse- und Ackerbau-Genossenschaften organisiert waren (für Gemüse ca. 600 Dunam, für Ackerbau ca. 4000 Dunam); die übrigen 500 waren als Lohnarbeiter in den Pflanzungskolonien in Judäa tätig. Die erwähnten Genossenschaften erhielten einjährige Betriebskredite. Gruppen, die sich mit Gemüsebau beschäftigten, befanden sich in Mettulah, Sarona, Jawniel, Migdal, Merhawjah, Hederah, Petach-Tikwah, Rehoboth und Nachlath Jehudah (b/Rischon-le-Zion); Ackerbaugruppen befanden sich ferner in Machnäim, Chamrah, Saronah und Kerkur.

An den Ackerbau-Gruppen beteiligten sich einige Kolonien und der Palästina-Arbeiterfond sowie die Arbeiter selbst mit Inventar nnd Betriebskapital. An die Gemüsebau-Gruppen in Judäa und Galiläa wurden die Anleihen zumeist vom J.N.F. allein gewährt. Für das Jahr 5678 beschloss der J.N.F. sich an den Notstandsrbeiten mit 100.000 Goldfrancs zu beteiligen, davon 60.000 für Gemüsebau-Gruppen. Ueber die erreichten Resultate lassen wir einige Einzelheiten laut einem Bericht vom Tamus 5678 folgen; „Der Sumpf in Kinereth ist ausgetrocknet, und ein hübsches Wäldchen beginnt sich bereits zu entwickeln. Es wurde ein grosser Teil gebirgigen N.F.-Bodens kulturfähig gemacht, und seit zwei Jahren wird bereits auf diesem gesät und geerntet. Es wurden bepflanzt bezw. bebaut die Terrassen in Kinereth, der Weg zwischen Kinereth

und Daganiah um den Herzl-Hügel. Das Areal der Lehrfarm für Mädchen wurde von Unkraut gereinigt und in einen kulturfähigen Zustand gebracht; ebenso der Platz neben dem Weinberg der Dessauer Gemeindestiftung. Der Garten der letzteren wurde von Steinen gereinigt, und die Früchte sind bereits ansehnlich. Aehnliche Arbeiten wurden in allen Kolonien von Galiläa durchgeführt."

Einen schönen Erfolg hatten die Genossenschaftsgruppen für Gemüsebau im Jahre 1918 zu verzeichnen. Bisher sind folgende Resultate bekannt:

Erste Arbeiterinnengruppe Saronah, bestehend aus 16 Mädchen, brachte einen Reingewinn von 2000 Francs; zweite Gruppe von 11 Mädchen in Merhawjah — 2.000 Francs; dritte Gruppe von 15 Mädchen in Kinereth — 2.000 Francs, vierte Gruppe von 8 Arbeiterinnen in Tiberias — 500 Francs; fünfte Gruppe von 15 Arbeiterinnen, auf verschiedene kleine Plätze verteilt — 3.000 Francs, bloss eine Gruppe von 10 Arbeiterinnen in Mettulah hatte ein Defizit, weil sich herausstellte, dass in Mettulah und Umgebung kein Absatz für Gemüse vorhanden ist.

Die Natstandsarbeiten haben nicht nur die Arbeitslosigkeit verringert, sie haben auch gleichzeitig die Produktion von Lebensmitteln bedeutend gefördert und dadurch die Schärfe der Krise für die ganze Bevölkerung gemildert. Die auf den Markt gebrachten Produkte waren auch ein Regulator gegenüber den Spekulationen mit Lebensmitteln. Es sei hervorgehoben, dass die Farmen und Genossenschaften auf N.F.-Boden überhaupt eine bedeutende Rolle bei der Versorgung der Städte mit Lebensmitteln während des Krieges spielten und später die Evakuierten mit Brot, Gemüse und Milch versahen. In dem ersten Kriegsjahr haben, wie bereits bei einer anderen Gelegenheit berichtet, die Genossenschaften Tel-Adas, Daganiah, Merhawjah, Kinereth usw. über 550.000 kg. Weizen neben anderen Produkten geliefert. Im letzten Jahre haben die galiläischen Genossenschaften das Hilfskomitee in Damaskus bei der Versorgung der Evakuierten mit Getreide unterstützt. Der Vorsitzende des Komitees, Bürgermeister von Tel-Awiw, Herr Diesengoff, schrieb darüber in seinem Bericht vom 1. Mai 1918: Die Farmen des J.N.F. und der P.L.D.C. sowie die Arbeitergenossenschaften für Getreidebau haben das allgemeine Hilfswerk enorm gefördert. Nur dank den Farmen und diesem Beschlusse konnten wir die Emigranten und Notleidenden mit den erforderlichen Lebensmitteln versehen.

Die grösste Bedeutung haben die Notstandsarbeiten für die Zukunft der jüdischen Siedlung erlangt. Viele Arbeiter, die sonst das Land verlassen hätten, spezialisierten sich in verschiedenen Arbeitszweigen und passten sich den Bedingungen des Landes an, eine Aufgabe, die ihnen zu anderen Zeiten nicht so leicht gefallen wäre. Das in die Arbeiten investierte Kapital ist zum grössten Teil zurückgezahlt worden; manche Arbeiter verdienten soviel, dass sie auf weitere Darlehen nicht angewiesen sind. Aber leider war die Zahl derjenigen, die Arbeit suchten und zu leisten fähig waren, viel grösser als jener, denen auf diese Weise Hilfe durch Arbeit gewährt wurde.

AUF DEM WEGE ZU EINEM HERZL-MUSEUM

VON NATHAN GROSS.

Der Gedanke, alles liebevoll zu sammeln und zu vereinigen, was das Leben und Schaffen des grössten Juden unserer Zeit betraf, ist nicht neu. In mir ist dieser Wunsch rege geworden, als ich zum ersten Male Herzls Arbeitszimmer in Köln betrat, das mir von Wien her in Erinnerung war. Wolffsohn hatte es als Vormund von Herzls Erben mit deren Zustimmung überführt und später dem Jüdischen Nationalfond zum Geschenk gemacht. Das Zimmer enthält [1]): die Gegenstände der Einrichtung, Porträts und Büsten von Herzl und seinen Angehörigen, Erinnerungen von seinen Reisen nach Palästina und Russland, u.a. ein Sefer Torah von der Wilnaer Gemeinde, Gemälde von künstlerischem Wert, schliesslich eine reichhaltige Bibliothek von mehreren tausend Bänden.

Durch die Übertragung dieser Kostbarkeiten an den Jüdischen Nationalfond schien mir für ihn eine Ehrenpflicht zu erwachsen. Mit dem prächtigen Arbeitszimmer sollten auch die übrigen in Wien, Berlin und London vorhandenen Teile von Herzls politischem Nachlass vereinigt werden. Es sind dies: die etwa achzehn Bände umfassenden Tagebücher seiner achtjährigen zionistischen Wirksamkeit, dann das Archiv mit seiner überaus umfangreichen offiziellen zionistischen Korrespondenz; ferner und insbesondere wären die vielen Hunderte von Briefen zionistischen Inhalts im Original oder in Photografien zu sammeln, die Herzl nach seiner Gewohnheit eigenhändig schrieb und an Freunde in der ganzen Welt sandte. Im Zusammenhang damit müsste auch alles gesammelt werden, was von, über und gegen Herzl in Büchern und Zeitschriften seit seinem ersten zionistischen Auftreten gesagt und geschrieben wurde.

Hat man das Verlangen, was für jeden Verehrer Herzls selbstverständlich, auch die Dokumente seines allgemein literarischen und publizistischen Schaffens einzubeziehen, so müsste man seine vielen politischen Aufsätze und Feuilletons zusammentragen, die er als Korrespondent in Paris und später als Redakteur in Wien für die „Neue Freie Presse" und auch andere Blätter schrieb. Auch manche Schriften und Bücher Herzls, die auffallenderweise in seiner eigenen Bibliothek fehlen, wären zu ermitteln. Es leuchtet ein, dass diese Arbeit die wichtigsten Bausteine sowohl für die noch zu schreibende Herzl-Biographie, wie auch für die Geschichte der zionistischen Bewegung herbeischaffen würde.

Als ich diese Gedanken vor mehr als fünf Jahren David Wolffsohn darlegte

---

[1]) Für die Kriegszeit hatte es freundlicherweise Herr Dr. Eduard Leszynsky, Berlin, zur Aufbewahrung übernommen.

und den Plan entwickelte, allmählich die Grundlage für ein Herzl-Museum in Palästina zu schaffen, zeigte er sich für die Sache sehr eingenommen. Im Laufe des Gespräches, dem der leider auch seither verstorbene Dr. Abraham Robinsohn beiwohnte, wurden die praktischen Einzelheiten erwogen, wie Finanzierung. Gewinnung eines befähigten Archivars und der Ort, wo ein solches Museum errichtet werden könnte. Wir kamen überein, dass zunächst mit der Sammelarbeit begonnen werden sollte, damit nicht die in aller Welt zerstreuten, bei Privaten befindlichen Dokumente unwiederbringlich verloren gehen. Für diese Aufgabe war der durch seine literarische Begabung und umfassende Kenntnis der zionistischen Bewegung wie kaum ein anderer berufene Robinsohn in Aussicht genommen.

Die weitere Ausgestaltung des Museums dachte ich mir wie folgt: Es sollen ihm erstens auch Abteilungen angegliedert werden, die dem Andenken anderer verstorbener zionistischer Persönlichkeiten gewidmet sind, so z.B. das Wolffsohn-Archiv mit der hauptsächlich Hebraica enthaltenden umfangreichen Bibliothek bezw. das Arbeitszimmer Wolffsohns. Zweitens könnten in einem Raume die Goldenen Bücher, das Memorbuch und andere Sehenswürdigkeiten des JNF untergebracht werden. Drittens sollte in einer besonderen Abteilung eine Stiftergalerie mit den Bildern von Stiftern grosser Landspenden sowie von Persönlichkeiten geschaffen werden, die in das Memorbuch des JNF eingetragen sind. In das Memorbuch werden bekanntlich u.a. auch diejenigen eingetragen, die ein nach ihren Vermögensverhältnissen beträchtliches Vermächtnis zu Gunsten des JNF hinterlassen haben. Hierdurch könnte der Nationalfond die mit der Realisierung des Planes verbundenen Kosten ruhig auf sich nehmen.

Was den Ort betrifft, so neigte Wolffsohn der Ansicht zu, dass ein derartiges Museum nach Jerusalem gehöre, u.zw, war hierfür eines der dem JNF gehörenden Bezalel-Häuser in Betracht gezogen. Mir persönlich sagte der letzte Punkt nicht ganz zu. Es war mir jedoch vorerst sehr erwünscht, dass Wolffsohn der Plan im grossen und ganzen gefiel und dass er ihn moralisch und materiell zu fördern geneigt war. Leider haben seine wiederholten schweren Erkrankungen es ihm bis zu seinem Ableben im September 1914 unmöglich gemacht, die Sache weiter zu verfolgen.

Das Nationalfond-Direktorium hat sich Anfang 1914 mit dem Plane in einer Sitzung befasst und die Vorarbeiten des Hauptbureaus gutgeheissen. Als die Arbeit jedoch im grösseren Stile in Angriff genommen werden sollte, brach der Weltkrieg aus. Während desselben hat die N.F.-Verwaltung wiederholt den Versuch gemacht, die Arbeit wieder aufzunehmen und zunächst die Vereinigung der Herzl- und Wolffsohn-Archive anzubahnen. Die Kuratoren des Wolffsohn-Nachlasses begegneten dem Plan mit Sympathie und sagten ihre Unterstützung zu. Auf ihre Veranlassung hatte Dr. Robinsohn als gewesener Sekretär Wolffsohns bereits nach dessen ableben die Sichtung und Ordnung sowohl des Wolffsohn - wie auch des Herzl-Archivs übernommen. Soviel ich weiss, hat er sich dieser Tätigkeit mit aller Hingabe bis kurz vor seinem

Tode im Früjahr 1918 gewidmet und hauptsächlich die ihm zugänglischen Archiv-Bestandteile in Köln, Berlin, Haag, Wien und Budapest auf das sorgfältigste in sachkundiger Weise katalogisiert und geordnet. Es stellten sich aber der praktischen Ausführung des gesamten Planes, solange der Krieg dauerte, unüberwindliche Hindernisse in den Weg. Nunmehr aber scheint es mir an der Zeit, unseren Gesinnungsgenossen über die Sache zu berichten und ihre Aufmerksamkeit auf sie zu lenken, vor allem um so rasch als möglich von der Korrespondenz Herzls das zu retten, was noch zu retten ist. Solange die Verkehrsstörungen bestehen, sollte zunächst dahin gewirkt werden, dass alle Herzl betreffenden im Privatbesitz befindlichen Schriftstücke den Sammelstellen des Jüdischen Natfonalfonds zur Verfügung gestellt und von diesen dem Hauptbureau zu gegebener Zeit übermittelt werden. Sodann halte ich es bei diesem erst im Werden begriffenen Werk für wünschenswert, dass sich unsere Freunde zu den Einzelheiten äussern.

Dem Schreiber dieser Zeilen liegt die Frage des Ortes für das geplante Herzl-Museum besonders am Herzen, weil er damit noch eine Anregung verbinden möchte. Während manche — gleich Wolffsohn — Jerusalem als der Metropole den Vorzug geben möchten, sprach sich unlängst Friedensrichter Jacob Moser, Bradford, der der Angelegenheit lebhaftes Interesse entgegenbringt, dafür aus, das Herzl-Museum dem Hebräischen Gymnasium „Herzliah" anzuschliessen. Ich bin der unmassgeblichen Meinung, dass ein Herzlmuseum mitten in den Herzlwald gehört. Ich stelle mir vor, dass die Jugend in den Sommerferien einst mit Freuden aus ganz Palästina zum Herzlmuseum in Benschemen ziehen würde, um dem Genius des grossen Führers zu huldigen. In der Nähe des Herzl-Museums sollte auch ein Mausoleum zur Aufnahme von Herzls irdischen Ueberresten vom Döblinger Friedhof errichtet werden. Gleich Herzl haben bekanntlich Wolffsohn und Tschlenow in ihrem letzten Willen kundgegeben, dass ihre Gebeine nach Erez Israel gebracht werden. Es wäre vielleicht angezeigt, einen Ehrenfriedhof unweit des Herzl-Museums zu errichten, auf dem diese und künftige Führer des jüdischen Volkes eine würdige Stätte fänden. Manchem wird dieser Gedanke etwas fremdartig erscheinen. Es sei indes daran erinnert, dass er durchaus in Uebereinstimmung mit der Tradition eines Volkes wäre, das durch Jahrtausende zu den Gräbern seiner Urahnen, wie der Mearath Hamachpelah und dem Kewer Rachel wallfahrt. Wenn dereinst diese Stätten nationaler Pietät von hohen Oelbäumen und Zypressen umrauscht sind, durch die ein blauer Palästina-Himmel schimmert, werden diese „Heiligen Orte" wohl einen mächtigen Anziehungspunkt mehr für die Söhne Israels in der ganzen Welt bilden.

NATIONALFOND-CHRONIK.

Der Jüdische Nationalfond nimmt in dem Bewusstsein weiter jüdischer Kreise und in den vorbereitenden Arbeiten für Palästina einen immer wichtigeren Platz ein. Dies geht besonders aus den bedeutungsvollen Resolutionen hervor, die in der letzten Zeit auf zionistischen Tagungen in allen Ländern angenommen worden sind. Wir lassen hier die wichtigsten folgen:

RUSSLAND. Die Werbearbeit für den J.N.F. in Russland, die unter dem zaristischen Regime bei schweren Strafen verboten war, konnte erst nach der Februar-Revolution auf legalem Wege aufgenommen werden. Auf der im März 1917 in Moskau abgehaltenen „Konferenz zentraler zionistischer Institutionen Russlands" wurde u.a. die Eröffnung eines N.F.-Bureaus für Russland beschlossen. Das Bureau begann seine Tätigkeit mit einem Aufruf an die Vertrauensmänner des J.N.F., den Tag der Emanzipation der russischen Juden (4. April 1917) in das Goldene Buch des Jüdischen Nationalfonds mit einer Summe von 300.000 Rubel einzutragen.

Auf der am 24.—30. Mai (6.—12. Juni) 1917 in Petrograd stattgefundenen Konferenz der russischen Zionisten erstattete L. Tscherikower, Vorsitzender der N.F.-Kommission, einen Bericht über die Tätigkeit des von ihm geleiteten Bureaus und Dr. J. Buchmil ein ausführliches Referat über die kolonisatorischen Aufgaben des J.N.F. im Zusammenhang mit den Problemen der genossenschaftlichen Siedlung in Palästina. Aus der von der Konferenz angenommenen Palästina-Resolution sei folgendes hervorgehoben:

„. . . Angesichts der grossen Aufgaben, die dem Jüdischen Nationalfond, der Jüdischen Kolonialbank und den anderen zionistischen Finanz-Institutionen bevorstehen, die nicht über ausreichende Mittel verfügen, um diesen Aufgaben gerecht zu werden, ist es Pflicht der zionistischen Organisation, diese Institutionen entsprechend ihren Zielen zu wahren Volks-Institutionen auszugestalten. Es ist die Pflicht aller Zionisten, sie energisch zu fördern und unter den jüdischen Volksmassen populär su machen."

„. . . Die Konferenz beschliesst, dass die Institutionen der zionistischen Organisation verpflichtet sind, die Positionen der jüdischen Arbeiter und der arbeitenden Elemente in Palästina nach Kräften zu sichern und dafür zu sorgen, dass im Lande Genossenschaften, auf streng produktiver Grundlage aufgebaut, entstehen."

Bis Ende 1917 hatte das N.F.-Bureau für Russland ca. tausend Vertrauensmänner zu instruieren, sie mit Propagandamaterial zu versorgen und von ihnen die Gelder in Empfang zu nehmen. Das Bureau hat eine Anzahl Broschüren und Flugblätter in hebräischer, jidischer und russischer Sprache in

vielen Zehntausenden von Exemplaren herausgegeben. Es hat Ende 1917 eine Konferenz von N.F.-Vertrauensmännern einberufen, die aber wegen der Wirren im Lande nicht zustandekommen konnte.

Trotzdem wurden auch im Jahre 1918 über eine halbe Million Rubel für den J.N.F. aufgebracht.

Palästina-Resolution, angenommen auf der Anfang Juni 1917 in Petrograd abgehaltenen Delegierten-Konferenz der Fraktion „Zeirei Zion".

„In der Überzeugung, dass der Schwerpunkt unserer Palästina-Arbeit in der Schaffung einer jüdischen Mehrheit in Palästina auf landwirtschaftlicher Basis liegt und dass sich nach dem Kriege weite Perspektiven für Palästina eröffnen, die die jüdische organisierte Arbeiterschaft sowie das jüdische Kapital vor neue Aufgaben stellen, beschliesst die Fraktion Zeirei-Zion:

1. Ihre Mitglieder zu verpflichten, unsere Finanz-Institutionen, vor allem den Jüdischen Nationalfond, durch Beschaffung von grossen Mitteln zu stärken. Dabei empfiehlt es sich, überall den Gedanken einer progressiven Einkommensteuer zugunsten des J.N.F. zu propagieren.
2. In eine enge Verbindung mit den jüdischen Arbeiterverbänden Palästinas zu treten und im Einvernehmen mit dem „Hapoel Hazaïr" für die Ausgestaltung der jüdischen Positionen, die Vergrösserung der jüdischen Bevölkerung und für die Gründung von Institutionen zwecks Bildung eines jüdischen Arbeiterstandes zu wirken.
3. Sich in Verbindung mit den Emigrations-Kommissionen der jüdischen Gemeinden und den jüdischen Gewerkschaften in den Diaspora-Ländern zu setzen, und die jüdische Auswanderung nach Palästina zu fördern.
4. Die jüdische Jugend mit den Ideen der Pionierbewegung in Palästina vertraut zu machen und Hechaluz-Gruppen zu organisieren.

Für die weitere Ausgestaltung und Durchführung dieser Thesen, sowie für die Leitung der Hechaluz-Gruppen wird eine permanente Palästina-Kommission gewählt."

Ähnliche Resolutionen sind auf vielen Rayons-Konferenzen der Zeirei Zion in Russland und später auch in Polen angenommen worden.

Resolution der Zionistischen Konferenz des Moskauer Rayons, aus 25 Zentral-russischen Gouvernements bestehend (14.—16. August 1917).

1. „Von der Überzeugung ausgehend, dass es für die Erreichung des zionistischen Endzieles notwendig ist, in Palästina eine zahlreiche selbstarbeitende jüdische Bauernschaft zu schaffen; dass die Nachteile, Ungerechtigkeiten und Gefahren des Privateigentums an Grund und Boden nur dann zu vermeiden sind, wenn der J.N.F. über die zur Nationalisierung des Bodens — sei es auch nur teilweise — erforderlichen Mittel verfügt, dass ferner nur ein starker Nationalfond der Zionistischen Organisation im Stande sein wird,

auch die private Kolonisation Palästinas im Sinne seiner Ziele zu beeinflussen, verpflichtet die Tagung sämtliche zionistische Ortsgruppen und Stadt-Komitees, alle Massnahmen zu ergreifen, um die Idee des Jüdischen Nationalfonds dem Bewusstsein des Volkes einzuprägen, eine obligatorische progressive Einkommensteuer zugunsten des J. N. F. durchzuführen und ihn durch sonstige systematische Sammlungen, entsprechend seinen grossen nationalen Aufgaben zu fördern.

2. Die Konferenz beschliesst, dass es Pflicht der zionistischen Stadtkomitees ist, für die Organisierung und entsprechende Vorbereitung von Pionier-Gruppen zu sorgen, die sich in einem Hechaluz-Verband vereinigen, zum Zwecke der landwirtschaftlichen Ansiedlung auf J.N.F. Boden und in privaten Wirtschaftsbetrieben.

Ähnliche Resolutionen sind auch von anderen Rayons-Konferenzen in Russland angenommen worden.

Resolution der Konferenz des Zionistischen Zentralkomitees und Zionistischer Vorstände in Russland. (8. Mai 1918 in Moskau).

1. „Der Nationalfond ist das wichtigste Institut, das den Boden Palästinas zum Eigentum des jüdischen Volkes machen kann. Da die Vertrauensmänner-Organisationen des J. N. F. in Russland bis jetzt nicht so gearbeitet haben, wie ihre Aufgaben es erforderten, beschliesst die Tagung, dem Zentralkomitee vorzuschlagen, die Organisation des Landesbureaus des Nationalfonds in Russland zu vervollkommnen und Mittel zur Heranziehung grosser Kapitalien für den J. N. F. ausfindig zu machen, damit er eine ausgedehnte und energische Tätigkeit zu entwickeln imstande ist.

2. Die Tagung beschliesst, dass sämtliche Privatunternehmungen das Prinzip anerkennen müssen, dass Erwerb und Verkauf des Bodens in Palästina lediglich durch das Kolonisationsorgan der Zionistischen Organisation erfolgen kann.

3. Die Tagung beschliesst, dass sämtliche Organe der zionistischen Organisation einen energischen Kampf gegen die Bodenspekulation in Palästina zu führen verpflichtet sind.

4. Das Zentralkomitee muss die Tätigkeit aller Privatunternehmungen und Gesellschaften, die mit der Palästina-Arbeit verbunden sind, überwachen und gegen diejenigen auftreten, die es für das Kolonisationswerk in Palästina als schädlich erachtet."

Die Konferenz befasste sich auch mit der Organisation der während der letzten Zeit in vielen Städten entstandenen Hechaluzgruppen und beschloss, demnächst eine besondere, dieser Organisation zu widmende Beratung einzuberufen.

UKRAINA UND WEISS-RUSSLAND.

Eine im Juni 1918 in Charkow abgehaltene zionistische Konferenz für die Ukraina beschloss, ein besonderes N. F.-Bureau für dieses Land in Kiew zu eröffnen. Einige Zeit nachher wurde auch in Minsk ein N. F.-Bureau für Weiss-Russland errichtet.

VEREINIGTE STAATEN VON AMERIKA. **Resolution des ersten Palästina-Kongresses der jüdischen Arbeiter Amerikas. New York, 6.-10. Juni 1918.**

„Der Kongress spricht sich dafür aus, dass der Boden Palästinas dem jüdischen Volke als Nationaleigentum gehören soll; dass sämtliche Reichtümer des Landes, wie Bergwerke, Wasserkräfte sowie sämtliche Institutionen, die für das Wohl der Gemeinschaft notwendig sind, wie Verkehrsmittel, Bewässerungs-Einrichtungen u. a., dem Volke gehören und von ihm errichtet, kontrolliert und betrieben werden sollen, dass ein Minimallohn für alle Arbeiter der öffentlichen und privaten Unternehmungen festgesetzt wird, dass Kredite für landwirtschaftliche, industrielle Konsum- und andere Genossenschaften beschafft werden und dass für eine allgemeine und technische Bildung für alle Einwohner frei und auf Kosten das Staates gesorgt wird."

„ . . . Die Exekutive wird beauftragt, Entwürfe für Finanz-Institutionen zur Finanzierung der genossenschaftlichen landwirtschaftlichen und industriellen Unternehmungen auszuarbeiten und sie dem künftigen Arbeiterkongress vorzulegen."

Aus der Resolution der Amerikanischen Convention 23.-27. Juni 1918 in Pittsburg.

„Um jedem gleiche Entwicklungsmöglichkeit in der jüdischen nationalen Heimstätte in Palästina zu geben, sprechen wir uns für eine Politik aus, die in voller Respektierung der existierenden Rechte dahin strebt, dem gesamten Volke das Eigentum und die Kontrolle, mit Bezug auf Grund und Boden, Naturschätze und alle gemeinnützigen Institutionen zu sichern.

Der Boden, als Eigentum oder unter Kontrolle des gesamten Volkes, soll unter Bedingungen in Pacht vergeben werden, die die volle Möglichkeit der Entwicklung und Dauerhaftigkeit des Besitzes gewährleisten.

Das genossenschaftliche Prinzip soll, soweit durchführbar, bei der Organisation sämtlicher landwirtschaftlicher, industrieller, kommerzieller und finanzieller Unternehmungen angewendet werden."

ENGLAND. Ende Dezember 1917 fand in London eine Nationalfond-Konferenz statt. Fast sämtliche zionistische Vereine Londons und viele aus der Provinz entsandten Vertreter. Der Vorsitzende der Konferenz, Nahum Sokolow, wies darauf hin, dass der Jüdische Nationalfonds in der Zukunft Palästinas eine der wichtigsten Rollen spielen wird und angesichts der letzten Ereignisse ist es die besondere Pflicht eines jeden Juden in England, das bis jetzt Versäumte nachzuholen, und mit allen Kräften den J. N. F. zu fördern. Hiernach sprach Ing. Agr. J. Oettinger von der Kolonisationsarbeit des Jüdischen Nationalfonds in der nächsten Zukunft und entwickelte den bekannten Plan, wonach zunächst 30 Kolonien mit 3000 Landwirtschaft treibenden Familien errichtet werden sollen. Für die Verwirklichung des

Planes ist ein Betrag von ca. 75 Millionen Francs notwendig, wovon ein Drittel für den Grund und Boden auf den Nationalfond entfällt. Zur Verwirklichung dieses Planes ist eine weitgehende Propaganda zugunsten der „Nachlah" (5000 Francs für 100 Dunam) notwendig. Die Konferenz nahm einstimmig folgenden Beschluss an:

1. „Das Hauptziel des Jüdischen Nationalfonds soll der Erwerb von Land in Palästina und die Nationalisierung des erworbenen Landes sein, um wenigstens teilweise die Nachteile und Gefahren des privaten Landeigentums zu verhindern.

2. Der Jüdische Nationalfond ist zu einem machtvollen Instrument der jüdisch-nationalen Bewegung auszugestalten, zu dem Zwecke, die palästinensische Kolonisation, soweit sie durch private Initiative erfolgt, in nationalem Sinne zu regulieren.

3. Alle zionistischen Vereine haben für die Hauptidee des Nationalfonds — den Erwerb von Land als Nationaleigentum — Propaganda zu machen."

Weiters wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Es sollen einmal jährlich drei Monate vor der Konferenz der zionistischen Föderation eine Konferenz des Jüdischen Nationalfonds abgehalten und Berichte der J. N. F.-Konferenz der Tagung der zionistischen Föderation unterbreitet werden.

Es sollen öffentliche Versammlungen im ganzen Lande mit dem Thema „Die Aufgaben des Jüdischen Nationalfonds" veranstaltet werden.

Eine besondere Agitation für den Nationalfond soll in den Kreisen der Wohlhabenden aufgenommen werden.

Zum Schlusse wurde ein Antrag des Direktors der zionistischen Palästinabank, D. Levontin, dass an die Aufbringung einer Mindestzahl von 1000 „Nachlahs" oder 5 Millionen Francs — zum Erwerb von Boden für die landwirtschaftliche Ansiedlung von 1000 Familien — geschritten werde, von der Konferenz angenommen.

Eine zweite Konferenz der N. F.-Vertrauensmänner in England fand am 4. August 1918 in Manchester statt. Rabbiner Goldbloom sprach über die „Nachlah", Herr Baker über die Tschlenow-Kolonie und der Poale-Zionist Morris Myer über den Pionierbeitrag. Es wurde u. a. beschlossen, jeden Juden aufzufordern, sich seinen Einkünften gemäss eine monatliche Steuer zugunsten des Jüdischen Nationalfonds aufzuerlegen. Ferner wurde bestimmt, 1200 £ für die „Nachlah" noch in diesem Jahre aufzubringen, wovon 200 sofort von den Delegierten gespendet wurden, während im Jahre 1919 mindestens 5000 £ für die „Nachlah" aufgebracht werden sollen. Ausserdem sollen während der nächsten 12 Monate 1000 £ für den Pionierbeitrag gesammelt werden, zu welchem Zweck das Zentralkomitee der Poale-Zion Englands eine besondere Aktion durch spezielle Sammelmethoden unternimmt.

Auf einer grossen Demonstrationsversammlung der Poale-Zion in London (19. Dezember 1917) wurde folgende Begrüssung des Herrn Nahum Solokow vorgelesen:

„Ich wünsche Ihrer Kundgebung viel Erfolg und bitte Sie, die Versicheruug meiner tiefen Sympathien für Ihre poale-zionistischen Bestrebungen entgegenzunehmen. Ich bin immer der Meinung gewesen, dass das zionistische und das sozialistische Ideal sich sehr gut vereinigen lassen. Man kann sich keine festere Verbindung dieser beiden Bestrebungen vorstellen, als sie in dem Nationalfond verkörpert ist, der dazu bestimmt ist, den Boden in Palästina zu nationalisieren. Was wir früher Nationalisierung des Bodens nannten, wird bei einer jüdischen Selbstverwaltung in Palästina die Verstaatlichung des Bodens sein, die in anderen Ländern vorläufig nur erstrebt wird, während sie bei uns die Hauptgrundlage der Kolonisation bilden wird. 90 % — und vielleicht noch mehr — von dem, was die Zionistische Organisation durch das mit grossen Opfern und Mühewaltung begründete Organ in Palästina erworben hat, war das Ergebnis der Experimente auf nationalisiertem Boden. Dies ist der beste Beweis, wie sehr unser erster Führer Herzl recht hatte, indem er sagte, dass die von uns in Palästina zu gründende Gesellschaft nicht nur eine neue sondern auch eine gerechtere sein wird."

Wir bringen hier einen Auszug aus einer Rede des englischen Parlaments-Abgeordneten Sir Mark Sykes, einer bekannten Autorität in Orientfragen (gehalten auf einer zionistischen Versammlung in Manchester im Dezember 1917 zu Ehren der englischen Deklaration). Die Rede fand mit Recht die grösste Aufmerksamkeit in der jüdischen Welt.

„... Es scheint das Schicksal der Juden eng mit dem Aufleben der Araber verbunden zu sein und von Anfang an deren Zusammenwirken und guter Wille notwendig, oder äusserstes Unglück würde beide, Juden und Araber, heimsuchen. Darum möchte er die Juden auffordern, einmal die Sache vom arabischen Gesichtspunkt zu betrachten. Was fürchtet der Araber? Er fürchtet finanzielle Gesellschaften, die Palästina aussaugen, Syrien und Mesopotamien beherrschen. Er fürchtet, dass der Boden Palästinas durch Gesellschaften erworben und er das Proletariat zur Bearbeitung des Bodens stellen würde. Er fürchtet, dass die palästinensischen Kolonisten ihre Kolonien verlassen, Syrien und Mesopotamien als Mittelstandsleute überfluten und ihn seiner Existenz berauben. Es ist wesentlich, dass die Zionisten dies begreifen und diesen Gefahren begegnen. Die Araber sollten verstehen, dass die Juden nicht Land suchen, das nicht bereitwillig verkauft, dass alles Land ausschliesslich durch jüdische Arbeit entwickelt wird, dass die Kolonisten wirklich Kolonisten sein wollen, und dass die Juden die Absicht haben, Palästina nicht durch Finanzmanöver, sondern durch den Schweiss ihres Angesichts zu gewinnen. Die Kooperierung der beiden Rassen bietet der Menschheit solche Aussichten, dass Feindseligkeit eine unglaubliche Tragödie wäre, und er erachte es als seine Pflicht, diese Warnung auszusprechen."

POLEN. Am 28.—29. Mai 1918 hat in Warschau die erste Konferenz der Nationalfonds-Vertrauensmänner Polens stattgefunden. Aus der Provinz nahmen an der Konferenz 60 Delegierte und 30 Gäste teil. Der Vorsitzende des N.F.-Büros in Polen, Herr B. Minz, hielt die Eröffungsrede. Sekretär Radunsky berichtete über die Tätigkeit des Bureaus für das erste Halbjahr 5678. Darauf entwickelte sich eine Debatte, und es wurden von den Delegierten Berichte über den Zustand in der Provinz erstattet. Herr J. Hurwitz hielt dann einen Vortrag über die Organisierung der Selbstbesteuerung und Rabbiner J. L. Zlotnik aus Gombin über die Werbearbeit für die Tschlenow-Kolonie. Wir bringen hier die wichtigeren Beschlüsse:

1. Tschlenow-Kolonie. „Im Einvernehmen mit der Forderung der N.F.-Verwaltung wird der Vorschlag von Rabbiner Zlotnik angenommen, eine Kolonie der polnischen Juden auf den Namen von Dr. Tschlenow zu gründen und zu diesem Zwecke eine Million Mark laut folgendem Plane aufzubringen: 15 Spenden zu je 1000 Mark, 150 zu je 500, 300 zu je 300, 600 zu je 200, 2000 zu je 100, 5000 zu je 50, 10.000 zu je 25 und 10.000 zu je 10 Mark, insgesamt 1.100.000 Mark, von welchem Betrage 100.000 Mark für die Notstandsarbeiten, die der Jüdische Nationalfond in Palästina für arbeitsfähige Elemente organisiert, bestimmt sind. Die Sammlung soll binnen einigen Monaten durchgeführt werden. Die Konferenz fordert das Zentral-Komitee der Zionistischen Organisation sowie die Föderation der Misrachi in Polen auf, für die Verwirklichung dieses Beschlusses alle Kräfte aufzubieten.

2. Propaganda. Das Zentral-Komitee der Zionistischen Organisation Polens soll eine ausgedehnte Propaganda zugunsten des J.N.F. führen.

Die Nationalfonds-Kommission wendet sich an die Verwaltungen sämtlicher jüdischer Gemeinden Polens, sowohl an jene, die sich bereits zur Unterstützung unseres Siedlungswerks in Palästina bereit erklärt haben, als auch an die bis jetzt fernstehenden mit einer Denkschrift, in der ihnen vorgeschlagen wird, in ihren Budgets einen bestimmten Beitrag zugunsten des J.N.F festzusetzen.

3. Organisation. Bei jedem zionistischen Verein soll eine besondere N.F.-Kommission für den Jüdischen Nationalfond gebildet werden.

4. Selbstbesteuerung. Die Konferenz drückt ihre Verwunderung darüber aus, dass in vielen Orten die Selbstbesteuerung zugunsten des Jüdischen Nationalfonds noch nicht eingeführt ist, und erklärt, dass es Pflicht jedes Zionisten ist, eine Nationalfondsteuer regelmässig zu zahlen."

Aus der Palästina-Resolution der Konferenz zionistischer Vertrauensmänner Polens, am 21./22. Oktober 1918 in Warschau.

„Das jüdische Leben in Palästina wird auf den Grundlagen sozialer Gerechtigkeit, den ewigen Prinzipien eines selbständigen und freien Judentums aufgebaut sein.

In dem Jüdischen Nationalfond besitzt die Zionistische Bewegung die erste Institution, die berufen ist, diese Grundlagen zu schaffen.

Resolution der Ersten Konferenz der Zeire-Zion in Polen (October 1918 in Warschau).

„Die Konferenz erblickt im Jüdischen Nationalfond eine wahre Volksinstitution, die zur Aufgabe hat, den Grund und Boden in Palästina zum Eigentum des jüdischen Volkes zu machen, und ruft alle Mitglieder der Z. Z. auf, sich in intensivster Weise an der Arbeit für diese Institution zu beteiligen. Die leitenden Organe der Z. Z.-Fraktion müssen ihre Hauptaufmerksamkeit darauf richten, dass der Jüdische Nationalfond sich streng im Rahmen dieser Prinzipien hält."

GALIZIEN. **Palästina-Resolution des Zionistentages Galiziens. April 1918.**

Die Zionistenkonferenz erachtet eine grosszügige und planmässige Besiedlung von Palästina als die wichtigste Aufgabe der Zionistischen Organisation nach Friedensschluss.

Zu diesem Zwecke wird demnächst ein Fond zur Errichtung einer galizischen Kolonie in Palästina geschaffen werden. Im ersten Jahre soll eine Million Kronen aufgebracht werden. Es soll ferner das notwendige Menschenmaterial sowohl aus der Mitte der national-jüdischen Landarbeiter, wie auch aus anderen zur Landwirtschaft geeigneten Schichten vorbereitet werden, wobei die Hechaluzbewegung besonders zu berücksichtigen ist. Man soll unter dem jüdischen Mittelstand den Achusah-Gedanken verbreiten und Achusahgruppen organisieren. Die Kolonie soll auf dem Boden des J. N. F. begründet werden.

Auf einer im Herbst 1918 in Lemberg abgehaltenen Konferenz der Vertrauensmänner des J.N.F. wurde auf Antrag des Herrn Dr. Zipper beschlossen, 5 Millionen Kronen zugunsten des J.N.F. zwecks Erwerbes von Boden für eine Kolonie der galizischen Juden in Palästina aufzubringen.

TSCHEHO-SLOWAKIEN. Die jüdische Kultusgemeinde in Mähr. Ostrau hat sich bereit erklärt, dem J. N. F. für Siedlungszwecke in Palästina den Betrag von K 50.000 in der Weise zur Verfügung zu stellen, dass sie 10 Jahre hindurch alljährlich K 5000 an den Jüdischen Nationalfond abführen wird. Diese Summe soll, soweit sie nicht durch Spenden beim Aufruf zur Thora und eventuell Sammlungen seitens der Kultusgemeinde aufgebracht wird, aus den Kultussteuereingängen unter dem Titel von Subventionen gedeckt werden. — Der Beschluss der jüdischen Kultusgemeinde in Mähr. Ostrau ist die Folge eines Ansuchens, das die österreichische Sammelstelle des J. N. F. an sämtliche Kultusgemeinden, Rabbiner und Kultuspräsidenten zwecks Unterstützung der „Nachlah"-Aktion gerichtet hat, wobei jede Gemeinde aufgefordert wurde, in kurzer Zeit wenigstens einen Baustein, d.i. K 5000, aufzubringen.

DEUTSCH-OESTERREICH. Bei dem am 30. März 1919 abgehaltenen Parteitag der Zionisten Deutsch-Oesterreichs erklärte Adolf Böhm, dass die Deutsch-Oesterreichische Organisation, treu ihren Traditionen, sich für die Schaffung aller Voraussetzungen einer gesunden sozialen Entwicklung in Palästina einsetzen werde, vor allem für die Nationalisierung des Bodens.

Bei der Generalversammlung des Vereins „Keren Kajemeth" in Wien wurde der Antrag gestellt, die Selbstbesteuerung zum Hauptsammelmittel des J.N.F. auszugestalten und zu diesem Behufe eine eigene Besteuerungskommission einzusetzen. Dieser Antrag wurde, von Adolf Böhm warm unterstützt, grundsätzlich angenommen und zur näheren Ausführung der künftigen N.F.-Kommission zugewiesen. Böhm erklärte es ferner für unabweislich, dass die Generalversammlung, wenngleich jüngst in London die Frage der ausnahmslosen Nationalisierung des Palästinabodens dem kommenden Zionistenkongress vorbehalten worden sei, sich ihrerseits schon heute für eine solche Nationalisierung erkläre. Dies geschah sodann. ohne dass sich eine einzige Stimme dagegen erhoben hätte.

DEUTSCHLAND. Ende Dezember 1917 hat in Berlin eine Konferenz der Deutschen Vertrauensmänner des Jüdischen Nationalfonds stattgefunden, um zu beraten, auf welche Weise für die in nächster Zukunft an den Nationalfonds herantretenden grossen Aufgaben bedeutende Kapitalien bereitzustellen seien. Die Konferenz beschloss, zu diesem Zwecke in erster Linie den Friedensscheck des J. N. F. zu propagieren, wobei erwartet wird, dass jeder Spender einen seiner finanziellen Leistungsfähigkeit entsprechenden Betrag zeichnet.

Am 24. Dezember 1918 fand eine Konferenz der Vertrauensmänner des Jüdischen Nationalfonds für Deutschland statt. Infolge der grossen Verkehrsschwierigkeiten war leider nur ein Teil der Kommissäre erschienen; trotzdem aber wurden vielerlei Anregungen gebracht und besonders eingehend die künftige Propaganda in Deutschland erörtert.

Der Vorsitzende, Herr Wollsteiner, erstattete einen ausführlichen Bericht über die Arbeit des Jahres 1918 und die uns erwartenden Aufgaben und führte ungefähr folgendes aus: „Die Hauptverwaltung des Nationalfonds hat nun einen Voranschlag für das Jahr 1919 ausgearbeitet, wonach der N.F. in diesem Jahre einen Mindestbetrag von 10 Millionen francs benötigt, wenn er in der Lage sein soll, die in allernächster Zeit erforderlichen kolonisatorischen Arbeiten wirkungsvoll in Angriff zu nehmen. Auf Deutschland entfallen von dieser Summe 1 Million francs. So relativ gut der Erfolg des Jahres 1918 mit 277.000 M. in Deutschland war, so steht er doch in keinem Verhältnis zu den Anforderungen, die das neue Jahr 1919 nach diesem eher zu niedrig als zu hoch gegriffenen Voranschlage an uns stellt. Dass die Summe von 1 Million francs aufgebracht werden muss, darüber besteht kein Zweifel . . .

Dazu genügen die bisherigen bescheidenen Erfolge keineswegs. Es ist daher das dringende Gebot der Stunde, wieder auf die alte Form der Selbstbesteuerung zurückzugreifen. Jeder Zionist, der dazu irgend in der Lage ist, soll sich selbst für das Jahr 1919 mit mindestens 100 Mark, unbeschadet seiner sonstigen Zuwendungen, zu Gunsten des Jüdischen Nationalfonds besteuern. Es ist Ehrensache für jeden Wohlhabenderen, diesen Betrag entsprechend seinem Einkommen und Vermögen zu erhöhen. Es bleibt selbstverständlich jedem unbenommen, diesen Betrag in Raten zu zahlen, nur soll er sich schriftlich auf einen bestimmten Modus verpflichten. Ferner wurde vom Referenten für jede einzelne Ortsgruppe die Bildung von N.F.-Kommissionen gefordert, die sich überall da, wo sie bestehen, sehr gut bewährt haben, und die Anstellung eines Reisesekretärs vorgeschlagen.

Von Kreistmann — Leipzig wurden eine Reihe von Vorschlägen für die Organisation und Instruktion der N.F.C.-Mitglieder gemacht, die in den grösseren Städten die einzelnen Vertrauensleute unterstützen.

Zum Schlusse wurden sämtliche Vorschläge von Dr. Baer — Berlin, die sich auf die theoretische und praktische Propaganda bezogen, ebenso wie der Vorschlag des Referenten bezüglich der Selbstbesteuerung einstimmig angenommen.

Die Sitzung hat durch die gründliche Aussprache zwischen den beteiligten Vertrauensleuten und die vielfachen Anregungen bewiesen, dass die Arbeit in Deutschland auf eine neue grosszügige Basis gestellt werden kann und den Anforderungen der Gegenwart entsprechend unbedingt gestellt werden muss.

KANADA. Der Mitte März 1919 abgehaltene kanadisch-jüdische Kongress sprach sich nach einer längeren Debatte für die Nationalisierung des Grund und Bodens, der Naturschätze und der Verkehrsmittel in Palästina aus. — In bezug auf die jüdischen Legionäre wurde beschlossen, dass ihnen unentgeltlich Boden zur Niederlassung in Palästina zugewiesen werden müsse.

ARGENTINIEN. Die 4te Zionisten-Konferenz in Argentinien (23./26. Februar 1918, Buenos-Aires) hat sich eingehend mit dem Jüdischen Nationalfond befasst. U.a. wurde ein Projekt behandelt, wonach eine Aktiengesellschaft zum Erwerb von Boden in Palästina mit dem Jüdischen Nationalfond als Exekutive begründet werden soll. Das Projekt ist zur ausführlichen Behandlung einer zu diesem Zwecke gewählten Kommission übergeben worden. Ausserdem hat die Konferenz eine spezielle Landes-Kommission für die N. F.-Angelegenheiten in Argentinien mit Herrn Sch. Liebenschütz als Vorsitzenden und Herrn A. Jakubof als Sekretär erwählt.

Im Anschluss an die Konferenz hat in ganz Argentinien eine Nationalfondswoche stattgefunden, bestehend in Blumentagen und sonstigen Veranstaltungen zugunsten des J.N.F.

Die Zionistische Föderation Argentiniens hat den Beschluss gefasst, eine Tschlenow-Kolonie in Palästina auf den Namen der argentinischen Juden zu begründen. Die für diesen Zweck bestimmten Nationalfonds-Sammlungen haben am 2. November 1918 (Deklarationstag) anlässlich besonderer Veranstaltungen begonnen.

In der argentinischen Kolonie „Narcisse Levin" hat sich eine Gesellschaft jüdischer Bauern gebildet, welche beabsichtigt, sich in Palästina, womöglich auf dem Boden des Nationalfonds, niederzulassen, um dort eine genossenschaftliche Kolonie zu errichten.

PALÄSTINA. Aus der Denkschrift der Arbeiter-Organisation „Hapoel-Hazair" an die Zionistische Palästina Delegation unter Leitung von Dr. H. Weizman, überreicht am 19. Nissan 5678 in Jaffa:

„Wir sind uns, gleich Ihnen, darüber im Klaren, dass die Vergrösserung und Ausdehnung unseres Bodenbesitzes in Palästina die wichtigste Grundlage zur Verwirklichung unseres zionistischen Zieles bildet. Jede Nachricht über die Vermehrung des jüdischen Bodenbesitzes trägt in diesem Augenblick dazu bei, die schlummernden Kräfte wachzurufen und den Entmutigten neue Tatkraft für das Siedlungswerk einzuflössen. Das erscheint uns, und wohl auch Ihnen, als selbstverständlich, und wir werden uns daher in dieser Angelegenheit darauf beschränken, folgendes hervorzuheben:

1. Das Wesen des Zionismus ist in der Hauptsache die Erlösung des Volkes und seine Wiedergeburt durch die Verwurzelung mit der Scholle und durch die Arbeit in der Landwirtschaft. Unser Streben, dem Volke eine freie und selbstarbeitende Bauernschaft und den Arbeitern eine selbständige Existenz zu sichern, kann nur durch den Erwerb des Grund und Bodens seitens des Jüdischen Nationalfonds verwirklicht werden. Dies ist der einzige Weg, auf dem wir durch Umwertung unserer Lebenswerte zur Verwicklichung unseres Ideals gelangen, und dies ist auch der einzige Weg, der uns vor (dem Geiste) der Bodenspekulation und Bodenverteuerung schützen soll, die den jüdischen Massen den Grund und Boden sperren und in unserer Mitte auf Ausbeutung begründete Existenzen schaffen können.

Es ist uns nicht bekannt, inwiefern Sie, als Mitglieder der Zionistischen Kommission, die Möglichkeit haben, die Erwerbung von Grund und Boden für den Jüdischen Nationalfond in diesem Augenblick durchzuführen. Für jeden Fall ersuchen wir Sie, bei jeder in dieser Richtung möglichen Unternehmung diese nationale Grundlage, die Nationalisierung des Bodens, im Auge zu behalten.

2. Der Geist der Bodenspekulation droht uns zu überschwemmen. Nach den Jahren der Mühsal, Hindernisse, Schrecken und Verbote erwacht sowohl bei Einzelnen wie auch bei verschiedenen Gruppen der Drang, den sich nunmehr bietenden günstigen Moment auszunützen und Grund und Boden anzukaufen. Die Privat-Initiative wird in dieser Hinsicht zweifelsohne eine gefährliche

Konkurrenz und Spekulation herbeiführen. Das provisorische jüdische Komitee in dem besetzten Gebiete, das die drohende Gefahr voraussah, fasste den Beschluss, sämtliche Bodenkäufe in den Händen eines Zentral-Büros unter Leitung der Vertreter der Zionistischen Organisation — des Palästina-Amtes — zu konzentrieren. Wir wollen hiermit Ihre Aufmerksamkeit auf die grosse Bedeutung dieses Beschlusses in diesem Augenblick und auch für die Zukunft lenken und hoffen, dass Sie den Beschluss gutheissen und mit Ihrer Autorität bestätigen werden."

Aus den Resolutionen der vierten Konferenz der Landarbeiter Judäas, Chanukah 5674, Rischon-le-Zion.

Die Konferenz erachtet es als unzulässig, dass Nationalfonds-Gelder für den Bau von Arbeiterhäusern Verwendung finden. Wo sich tatsächlich ein Bedarf an Arbeiterhäusern ergibt, soll der Bau auf der Grundlage geschäftlichen Kredits ausgeführt werden. Was die bereits gebauten Häuser betrifft, so erklärt sich die Konferenz entschieden gegen eine Boykottierung derselben.

Aus den Resolutionen der 7ten Land-Arbeiter-Konferenz in Judäa. (Rechowoth, 14. Adar 5678).

1. Die Konferenz sieht den Schwerpunkt der zionistischen Tätigkeit in der nächsten Zukunft in der aktiven, grosszügigen Arbeit für die Erlösung und Nationalisierung des Bodens, sowie in der Schaffung von politischen und ökonomischen Bedingungen für eine ausgedehnte Volkseinwanderung.
2. Der gesamte, beim Erhalt des Charters zu erwerbende Boden soll dem Jüdischen Nationalfond als ewiges Eigentum des jüdischen Volkes übergeben werden.
3. Die jüdische Arbeiterschaft sieht in dem Jüdischen Nationalfond die zionistische Zentral-Institution des jüdischen Volkes, deren historische Aufgabe es ist, den palästinensischen Boden für das jüdische Volk zu erwerben mit mit dem Zwecke, auf ihm den freien, arbeitenden Jischuw zu errichten.
4. Das gesamte Vermögen des Jüdischen Nationalfonds soll ausschliesslich zur Erlösung des Bodens bestimmt sein.
5. Die Zionistische Organisation soll ein besonderes Finanz-Institut für die Zwecke der Bodenameliorierung und des Agrarkredites schaffen, dessen Arbeitsmethoden mit der Errichtung eines arbeitenden, auf dem Boden des Jüdischen Nationalfonds angesiedelten Jischuws übereinstimmen.

* * *

Es seien nach dem Sammelbuch der judäischen Landarbeiter „Baawoda" Ausführungen wiedergegeben, die das Verhältnis der palästinensischen Landarbeiterschaft zum J.N.F. zum Ausdruck bringen, und die wir unseren Lesern nicht vorenthalten wollen:

Die Arbeiterschaft in Palästina macht noch ihre ersten Schritte. Zu Resumees,

zu fertigen Programmen ist es noch weit. Aber ein Geist lebt in ihr und belebt ihr Wirken, das Streben zu einer befreienden und freien Arbeit, und ihr Stützpunkt ist: Der Jüdische Nationalfond.

Der Jüdische Nationalfond ist in den Augen des Arbeiters nicht eine der Siedlungs-Institutionen schlechthin, sondern der nationale Fond des jüdischen Volkes, die Offenbarung des nationalen Genius, das Symbol des Gedankens der vollständigen Erlösung, die geniale Schöpfung des Volkes, die dazu bestimmt ist, die kommende hebräische Gemeinschaft zu schaffen und zu gestalten, das Allerheiligste des Zionismus. Mit Gefühlen der Liebe und der Anbetung umringen wir den Jüdischen Nationalfond, und es ist unsere Aufgabe zu sorgen, dass sein Glanz nicht verdunkelt werde.

An der Schaffung des arbeitenden Jischuw müssen sich der Einzelne und die Gesamtheit beteiligen, der Einzelne mit seiner persönlichen Initiative, seiner Kraft und seiner Energie, seiner Arbeit und seiner Lebenshoffnungen, — die Gesamtheit mit ihrer sozialen Initiative, den nationalen Normen, dem Boden und dem Ansiedlungskredit. Die Nation soll dem Arbeitenden den Boden geben nicht als Geschenk und nicht als endgiltiges Eigentum, sonders als Lehen, von dem er und seine Nachkommen solange Nutzen ziehen sollen, als sie ihn bearbeiten. Diese Arbeit muss durch den Nationalfond geleistet werden, das ist seine historische Bestimmung, die die Propheten der Renaissance bei seiner Gründung in ihren Visionen erschauten und die bis heute nicht zur Erfüllung gelangt ist. Eine neue Aera steht der Arbeit des Nationalfonds bevor, sobald er sich über seinen richtigen Weg klargeworden ist: keine Geldverschwendung für Kleinigkeiten, keine Darlehen, keine Häuserbauten und so weiter, keine Büchse für alle Arten von Kolonisations-Phylanthropie, keine Siedlungs-Maklerei wie bisher, sondern Erlösung des Bodens und seine Übergabe an den Arbeitenden. Wenn diese Aera für die Nationalfondsarbeit gekommen sein wird, wird sie im Gefolge auch eine neue Periode hinsichtlich des Verhältnisses des Volkes zum Nationalfond mit sich bringen. Das Volk wird fühlen und wissen, was diese Arbeit bedeutet, die der Nationalfond in unserem Lande vollbringt. Alle unsere Arbeiten rufen ein Echo hervor. Das Echo der Gegenwart weiss zu erzählen von fremder Arbeit („Awoda Sara"), Arbeitslosigkeit für Juden, getäuschte Hoffnungen und einem Milieu von wurzellosen „Boasim". Etwas anderes wird das Echo über die nationale Kolonisationsarbeit erzählen, die durch die Nation entsprechend ihren Bedürfnissen geleistet wird, das Echo des arbeitenden Jischuw. Dieses Echo wird sich Wege bahnen, von Meer zu Meer hallen, wird die verborgenen Saiten im Herzen des zerstreuten und zerrissenen Volkes erzittern lassen und verborgene Schätze entdecken, unvorhergesehene aufbauende Kräfte uns offenbaren und ins Leben rufen.

Der Zionismus schuf mit einer Hand den Jüdischen Nationalfond und mit der anderen Hand bemühte er sich, ihn zu einer allgemeinen Zdoke-Büchse für alle Nöte umzuwandeln. Der geniale Gedanke aus der Gründungszeit des Nationalfonds blieb vielen fremd und kam im Rahmen der zionistischen

Gesinnung nicht zur Geltung. Man suchte Arbeit für den Jüdischen Nationalfond und fand sie nicht. Mehr als einmal wurden Vorschläge von führenden Zionisten gemacht, die Bestimmung aufzuheben, „die der Entwicklung der Institution hinderlich ist", und die ihm die Möglichkeit einer „gesunden" Siedlungsarbeit raubt. Der „gesunde Menschenverstand" hielt es für nötig, den Nationalfond zu einer Odessaer „Geulah", zu einer Parzellierungs- und Bodenverkaufsgesellschaft umzuwandeln. Man kann annehmen, dass die Gefahr der Statuten-Änderungen, des Vergreifens an der Zukunft des Volkes für immer vorüber ist. Man muss aber mit aller Kraft fordern, dass die Verwendung von Geldern des Nationalfonds für alle möglichen Nebenzwecke ebenfalls aus der Welt geschafft werde. Das sei nicht aus Geringschätzung gegenüber den verschiedenen an sich mitunter wichtigen Dingen gesagt, die mit Hilfe von Nationalfonds-Mitteln gemacht wurden. Aber nicht dazu ist der Nationalfond geschaffen worden. Für diese verschiedenen Zwecke müssen die erforderlichen Mittel aufgebracht werden, sie dürfen aber nicht zu einer Beeinträchtigung der Mittel für Bodenkäufe führen. Jede Einschränkung der Verwendung von Nationalfonds-Geldern für seinen eigentlichen Zweck, jede Verwendung seiner Gelder für andere Zwecke ist eine Sünde, nicht nur gegenüber den geschriebenen Gesetzen, es ist eine Sünde gegen die Seele der Institution, gegen ihre Ziele, gegen die Zukunft des Volkes, eine Sünde, die nicht verziehen werden kann.

Die grosse Stunde, die Stunde der Entgegennahme des Charters muss auch die grosse Stunde des Jüdischen Nationalfonds sein. Die Rückgabe des Bodens Israels an das Volk Israel und die Schaffung von Möglichkeiten für eine grosszügige, schnelle Rückkehr des Volkes, dies muss die lebendige, inhaltsreiche Wirkung der Deklaration sein. Gross wird der Wert des Charters nur dann sein, wenn gleichzeitig das glühende Verlangen in uns wach wird, dass der gesamte freie Boden Palästinas ewiges Eigentum des jüdischen Volkes wird, ohne dass sich jemand wieder am ewigen Erbteil des Volkes vergreifen kann.

Es genügt nicht, den Wert des Jüdischen Nationalfonds zu verkünden. Die Erlösung des Bodens an sich reicht noch nicht hin zur Schaffung eines arbeitenden Jischuw. Der Nationalfonds muss durch eine Reihe von Siedlungs-Institutionen ergänzt werden, die in gleicher Richtung tätig sind. Es handelt sich hier nicht um die Lösung von technischen Fragen. Diese Arbeit wird in den künftigen Jahren durch die vereinigten physischen und geistigen Kräfte im Prozesse der neuen Kolonisation geleistet werden. Hier wollen wir nur die allgemeinen Striche ziehen, richtiger andeuten. Hand in Hand mit dem Nationalfond muss ein nationaler Kredit dem auf dem Volksboden arbeitenden Jischuw geschaffen werden. Man spricht bei uns oft über die Notwendigkeit einer Agrarbank. Es mag sein, dass eine solche Institution für einen Pflanzungseigentümer genügen wird, dessen nicht überschuldete Besitzung eine Bürgschaft darstellt. Aber die Arbeitenden und diejenigen, die in letzteren die Kolonisationsgrundlage für die Zukunft erblicken, müssen vorsichtiger an diese Frage herantreten. Die auf allgemein üblichen Grundlagen aufgebaute

Agrarbank wird das Problem der nationalen Kolonisation nicht lösen. Die üblichen Bank-Usancen von Kredit und Bürgschaften taugen für die Kolonisierung eines neuen Landes nicht. Der grosse Grundbesitzer ist immer kreditfähig ohne Rücksicht darauf, ob seine Tätigkeit eine schädliche, das Volk und die Gemeinschaft gefährdende ist. Hingegen hat der Siedlungspionier in den ersten Jahren eher Verluste als Gewinne zu erwarten. Wollen wir die Siedlungsarbeit auf dieser Grundlage aufbauen, werden wir nicht viel erreichen. Der zu schaffende Agrarkredit erfordert eine besondere Anpassung an die Siedlungsbedürfnisse auf dem Boden des Nationalfonds. Der Kreditwürdige eines solchen Agrarkredit-Instituts soll nicht der Kapitalist, sondern die Gemeinschaft der Arbeitenden sein, die solidarisch für einander haften. Dieser Kredit soll auch gegen eine solche niedrige Verzinsung gewährt werden, die die Landwirtschaft zu tragen vermag.

DRUCKFEHLER-BERICHTIGUNG.

Seite:	Zeile:	statt:	zu lesen:
11	4 (über Kolonne 10)	70 %	50 %
12	3 (Tabellenüberschrift)	Betrag von 50 %	Betrag von 5 %
12	2 der Tabelle, Kolonne 8	2	3
12	16 unten	$33^1/_2$ %	$33\ ^1/_3$ %
15	4 der Tabelle, Kolonne 2	22350	23350
19	12 oben	ausschliesslich	schliesslich
19	22 oben	Meklenburg	Meklenburg Schwerin
20	13 oben	Erbgüter	Erbpachtgüter
20	8 unten	bearbeiten	erarbeiten
22	21 oben	des jeweiligen	seitens des jeweiligen
22	23 oben	unlösbar	unablösbar
24	24 oben	statt dem	dem
28	2 oben	Stellen	Fällen
28	3 unten	Grenze	Ganzes
29	2 oben	halten	erhalten
29	10 oben	einen	reinen
30	12 unten	Baurecht	Bauwerk
30	10 unten	einer grösseren oder kleinern	eine grössere oder kleinere
31	23 oben	Instandhaltung mit	Instandhaltung der Gebäude, Wiederaufbau zerstörter Gebäude, Belastung mit
32	9 oben	Anbau	Ankauf
34	9 oben	55	75
37	1 oben	auf Erbpachtrecht	auf Grund des Erbpachtrechtes
40	23 oben	um weitere ...	um weitere 4 % bis zum Ablauf des dritten Jahres und schliesslich um weitere ...
41	9 oben	(perpetual)	(perpetual lease)
41	5 unten	2000	200
44	5 unten	Dauer der Erbpacht	Dauer- oder Erbpacht

PREIS:

Fl. 1.—; Mk. 4.—; Kr. 8.—; Frs. 3.—

Drukkerij Levisson, Den Haag.